

PLU

Plan Local d'Urbanisme



Coignières

1.1. Rapport de présentation *Justification des choix*

Vu pour être annexé à la délibération du

- Conseil municipal du
- Conseil communautaire du

Sommaire

I. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC	p. 3
II. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD	p.15
III. PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES ET ANALYSE FONCIÈRE	p.20
IV. JUSTIFICATION DU PROJET RÉGLEMENTAIRE	p.26
V. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES	p.32
VI. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU	p.49





I. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

II. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

III. PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES ET ANALYSE FONCIERE

IV. JUSTIFICATION DU PROJET RÉGLEMENTAIRE

V. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

VI. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU



I. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Les dynamiques résidentielles : la démographie et le logement

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none">• Une population jeune : 124 jeunes pour 100 personnes âgées• Une population active importante• Une baisse du nombre de chômeurs et du taux de chômage• Beaucoup d'actifs provenant d'autres communes et une offre d'emploi importante, signe de l'attractivité de la commune	<ul style="list-style-type: none">• Un vieillissement de la population qui a un impact sur les équipements communaux• Une baisse de la population depuis 2010, signe d'un déséquilibre en lien avec les logements disponibles et/ou les emplois• Une diminution de la taille des ménages qui entraîne un besoin de construction de logements pour maintenir la population• Peu d'entreprises créées depuis 2010 en lien avec la raréfaction du foncier• Une faible représentation des diplômés de l'enseignement supérieur• Un fort recours à l'automobile dans les mobilités domicile-travail en lien avec la faiblesse du nombre d'actifs travaillant à Coignières
OPPORTUNITÉS	MENACES
<ul style="list-style-type: none">• Rééquilibrer l'offre de logements pour attirer des potentiels nouveaux habitants en s'appuyant également sur le bon niveau d'équipement et la qualité du cadre de vie : logements familiaux, petits logements• Evaluer le potentiel de régénération des 7 zones d'activités pour attirer des entreprises créatrices d'emplois destinés aux Coigniériens• Développer des transports en commun complémentaires et des infrastructures douces pour développer la part modale hors véhicules individuels	<ul style="list-style-type: none">• Départ de la population car l'offre d'emploi n'est pas adaptée aux Coigniériens• Saturation du réseau viaire aux heures de pointe en lien avec les déplacements pendulaires• Coût d'adaptation des équipements au vieillissement de la population



I. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Les enjeux liés à la démographie et au logement

Enjeux démographiques	
Une dynamique de la population en recul	<ul style="list-style-type: none"> Le maintien de l'offre actuelle d'équipements et services communaux nécessite une stabilisation de la population actuelle. Celle-ci dépend à la fois : <ul style="list-style-type: none"> De la natalité locale, relativement élevée (et, naturellement, de la mortalité, mais cette dernière est notablement plus stable), Du solde migratoire, impacté par le phénomène de décohabitation (sorties) ou au contraire par l'arrivée de nouveaux ménages au sein des logements neufs ou existants.
Une population vieillissante	<ul style="list-style-type: none"> Proposer une offre de service adaptée aux besoins des personnes inactives ou à la retraite. Faciliter l'accès à l'emploi pour les personnes en recherche d'emploi. S'appuyer sur la dynamique de la commune en termes d'emploi pour y attirer des actifs. Adapter l'offre de services, de commerces et de logements à une population vieillissante (maintien à domicile notamment) afin de lui offrir les meilleures conditions de vie possibles.
Une diminution de la taille des ménages	<ul style="list-style-type: none"> Répondre à l'échelle communale aux besoins pressentis en matière de décohabitation (diversifier les parcours résidentiels). S'assurer que les équipements publics répondent aux besoins des ménages d'une personne sans enfant.
Une population active coignièrienne faible	<ul style="list-style-type: none"> Diversifier l'offre d'emplois de Coignièrès afin de l'adapter à sa population active Développer des transports en commun complémentaires et des infrastructures douces pour développer la part modale hors véhicules individuels
Une tendance aux études post bac courtes et une part de diplômés supérieurs faible	<ul style="list-style-type: none"> Adapter l'offre d'emplois par rapport aux compétences de la population Améliorer l'accompagnement postbac des jeunes

Enjeux liés au logement	
Evolution globale du parc de logements	<ul style="list-style-type: none"> Favoriser une détente du marché du logement susceptible de fluidifier les parcours résidentiels Garantir des déplacements sécurisés pour les populations habitants le sud de la commune, car proche de la RN10
Un phénomène de vacance important et dominance des logements collectifs	<ul style="list-style-type: none"> Prendre en compte les besoins en matière de parc locatif dans les projets de développement futurs Valoriser la diversité des formes urbaines existantes Réadapter les fonctions des logements vacants afin de répondre aux attentes de la population Accélérer les décisions (travaux, remise en location / vente ...) des détenteurs de biens vacants
Une grande part de grands logements inadaptés aux ménages	<ul style="list-style-type: none"> Accompagner les dynamiques résidentielles des ménages et proposer des logements adaptés au nombre d'occupants
Une construction neuve limitée	<ul style="list-style-type: none"> Poursuivre l'adaptation du parc de logements à l'évolution des besoins des ménages en matière de typologies de logements. Encourager la production de petits logements (T1 et T2) sans pour autant compromettre le développement de grands logements. Garantir la mixité sociale dans la commune grâce à la composition du parc
Le parc de logements sociaux	<ul style="list-style-type: none"> Accompagner les évolutions en cours du parc social afin de faciliter sa gestion et d'améliorer l'adéquation entre l'offre et les besoins. Poursuivre les projets de logements sociaux en cours afin d'atteindre les projections faites sur 2024
Affectation des logements	<ul style="list-style-type: none"> Poursuivre la production de logements sur le rythme de la période précédente (2013-2018), tout en diversifiant l'offre afin de l'adapter aux caractéristiques des ménages



I. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Les mobilités

ATOUS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none">• Présence d'une gare sur le territoire et d'une connexion efficace avec le pôle gare de La Verrière• Un réseau de transports en commun récemment restructuré• Les limitations de vitesses au sein des voies parallèle à la RN10 afin de réduire les accidents• Une bonne accessibilité routière par le réseau magistral• Des places de stationnements publics suffisantes• Un schéma Directeur Cyclable pour accompagner la transition en termes de mobilité et la présence d'espaces naturels aux franges favorisant les pratiques de mobilité douces• Des espaces mutables disponibles pour réaliser des aménagements de voiries nécessaires	<ul style="list-style-type: none">• Faible fréquence des trains et faible desserte par le réseau de bus• Concurrence de la gare de la Verrière en termes d'offre qui reste plus attractive• Aménagement routier de la RN10 au trafic très élevé, notamment poids-lourds avec des vitesses importantes , générateur d'accidents et de nuisances ;• Carrefours d'accès à la RN10 et traversants insuffisants générant une saturation du carrefour des fontaines et des effets de shunt reportant les nuisances de la RN10 sur le tissu urbain environnant• Mono-fonctionnalité des quartier et étalement sur de grandes distances qui favorisent les déplacements en véhicules particuliers• Inconfort et insécurité des cheminements cycles et piétons• Faible taux d'équipements en bornes de recharges électriques
OPPORTUNITÉS	MENACES
<ul style="list-style-type: none">• La mise en œuvre d'aménagements susceptibles de limiter les nuisances et risques engendrés par le trafic : Carrefour des Fontaines, Carrefour de Malmédonne• Le report modal sur la gare et mieux exploiter le parking de la gare, pour co-voiturage• Rechercher une mutualisation de l'offre existante de stationnement, notamment dans les zones d'activités économiques• Le développement du parc de véhicules électriques avec bornes de recharges.• Le réaménagement du carrefour de la Malmédonne, le RER V et le schéma directeur cyclable pour développer les circulations douces• Aménager des mobilités douces pour créer une vraie continuité entre les centralités du centre-village et de la gare• Développer les promenades et les mails piétons dans la zone commerciale du Forum Gibet afin de sécuriser et rendre les déplacements piétons plus agréables• Le développement du parc de véhicules électriques avec bornes de recharges	<ul style="list-style-type: none">• Risque d'accidents sur la RN10, notamment au niveau des traversées piétonnes• Risque de diminution de la fréquence de la desserte de la gare nécessitant un dialogue avec la SNCF et Ile-de-France Mobilités• Cohabitation sensible entre les différents modes de déplacements avec des risques de conflit d'usage sur les trottoirs• La perte de fluidité du trafic sur la RN10 et la capacité du réseau à absorber les futurs flux générés par les programmations urbaines et économiques à hauteur du Carrefour de Malmédonne• Risque de diminution de l'attractivité des zones d'activités en lien avec les difficultés d'accès, notamment le weekend



I. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Les enjeux liés aux mobilités

Le flux et le trafic sur la RN	<ul style="list-style-type: none">• Retravailler les carrefours en requalifiant en boulevard urbain une partie de la RN10 pour assurer une meilleure fluidité, moins de pollution et moins de bruit pour les riverains• Apaiser la RN10 pour faciliter les traversées• Assurer la fluidité du trafic sur la RN10 et la capacité du réseau à absorber les futurs flux générés par les programmations urbaines et économiques• Réduire la vitesse moyenne pour diminuer les nuisances• Améliorer l'entrée de ville et l'accès au pôle multimodal de la gare de La Verrière pour accompagner le développement du secteur
Les départementales	<ul style="list-style-type: none">• Favoriser une meilleure adaptation du tissu urbain aux nuisances et risques (pollution) observés• Permettre la mise en œuvre d'aménagements susceptibles de limiter ces nuisances
Les franchissements	<ul style="list-style-type: none">• Elargir, sécuriser et améliorer l'éclairage des tunnels sous la RN10 et la D13 afin de rendre leurs traversées plus agréables• Améliorer la sécurité des franchissements afin de les rendre facilement accessibles pour les PMR et les piétons• Augmenter le nombre de franchissements sur la RN10
Le réseau de desserte	<ul style="list-style-type: none">• Poursuivre la modération des vitesses pour faciliter la cohabitation des différents modes de déplacement• Tacher d'éviter l'effet de shunt en fluidifiant le trafic sur la RN10
Hiérarchisation et statut des voies	<ul style="list-style-type: none">• Assurer la bonne lisibilité du réseau viaire et son adéquation avec les fonctions urbaines desservies
Les transports	<ul style="list-style-type: none">• Poursuivre l'amélioration de l'offre de bus et diversifier les trajets• Améliorer la desserte des Broderies et du clos de Maison Blanche



I. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Les enjeux liés aux mobilités

Les mobilités piétonnes	<ul style="list-style-type: none">• Améliorer l'entretien des sentes, des trottoirs et du GR11• Améliorer la sécurité des piétons et des PMR le long de la RN10• Aménager des trottoirs de même largeur afin de faciliter l'accessibilité des piétons et des PMR• Aménager des places de parkings adaptées aux stationnements des automobilistes, notamment à proximité des habitations• Améliorer l'éclairage nocturne dans les cheminements piétons
Les mobilités cyclables	<ul style="list-style-type: none">• Améliorer l'entretien, la sécurité et la lisibilité des pistes cyclables• Sécuriser les trajets Nord-Sud de la RN10• Augmenter le nombre de pistes cyclables et développer un véritable réseau traversant le territoire• Améliorer les jalonnements piétons/cyclistes et la signalétique
Les trottinettes électriques	<ul style="list-style-type: none">• Sécuriser les pistes cyclables pour accroître le recours à la trottinette électrique• Améliorer les signalétiques et les distinctions de voies afin d'éviter les conflits d'usage, notamment sur les trottoirs• Développer les power boxés dans le village et au forum Gibet• Développer des stationnements vers les Broderies
Le stationnement automobile	<ul style="list-style-type: none">• Mieux exploiter le parking de la gare, sous-occupé, en y intégrant la végétalisation ou un parc à chien (atelier de concertation n°3)• Développer le covoiturage en aménageant plus de places de parkings dédiés• Développer des places de parking à proximité des lotissements• Encourager une mutualisation de l'offre existante de stationnement• Permettre le développement du parc de véhicules électriques
Stationnements cyclables	<ul style="list-style-type: none">• Sécuriser les parcours du quotidien• Envisager la réalisation des équipements futurs dans une même logique de proximité, dit de la ville du quart d'heure
Répartition des modes de déplacement	<ul style="list-style-type: none">• Développer les modes de déplacements actifs• Réduire la part du recours à l'automobile pour décarboner les déplacements



I. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

L'offre en équipements

ATOUS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none">• Une commune dotée de nombreux équipements, diversifiée et en bon état, de la petite enfance au collège• Une offre diversifiée en équipements notamment sportifs et culturels• Une offre d'équipements médicaux (cabinet médical, pharmacies) récente et bien répartie	<ul style="list-style-type: none">• Des équipements scolaires primaires répondant aux besoins actuels mais une absence de lycée• Des équipements excentrés par rapport à certaines zones d'habitat (Pont de Chevreuse, Quartier Gare, Maison Blanche)• Un nombre de médecins généraliste en deçà des moyennes nationales et départementales
OPPORTUNITÉS	MENACES
<ul style="list-style-type: none">• Renforcer l'attractivité de la commune à travers le renforcement de son réseau d'équipements• Faire rayonner la riche offre d'équipements notamment sportifs et culturels pour le futur quartier de la gare par le développement des circulations douces• Travailler la mutualisation entre les équipements et les usages via une répartition des usages à l'échelle du réseau d'équipement, notamment à rayonnement supra-communal (lycée, piscine....)• Relier la gare au centre-village et reconfigurer son implantation urbaine (gare routière)• Renforcer les dynamique inter-équipements avec les polarités / proximités et pour certaines thématiques, par exemple autour du jardinage ou de la promenade	<ul style="list-style-type: none">• Des équipements scolaires sous-dimensionnés par rapport à la population projetée, pouvant nécessiter la réalisation d'un équipement scolaire élémentaire, notamment dans le quartier gare en lien avec la réalisation de l'écoquartier• L'absence d'offre d'établissements au-delà du secondaire peut entraîner des départs de population• Une localisation des équipements induisant des déplacements conséquents pour les habitants du sud de la commune• S'assurer de la bonne accessibilité des équipements interco à proximité : piscine au Mesnil-Saint-Denis• Attirer de nouveaux médecins généralistes pour assurer une offre locale de qualité



I. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Les enjeux de l'offre en équipements

Les équipements petite enfance, scolaires et périscolaires	<ul style="list-style-type: none">• Adapter l'offre petite enfance pour répondre aux besoins croissants• Attirer une quatrième assistante maternelle afin d'accroître la capacité d'accueil de la crèche• S'appuyer davantage sur le réseau d'assistantes maternelles
Les équipements scolaires	<ul style="list-style-type: none">• Adapter les locaux actuels pour répondre à la croissance de la population programmée• Envisager la réalisation d'un équipement scolaire élémentaire dans le quartier gare en lien avec la réalisation de l'écoquartier.
L'offre de santé	<ul style="list-style-type: none">• Attirer des médecins généralistes supplémentaires pour se rapprocher de la moyenne départementale
L'hébergement pour personnes âgées	<ul style="list-style-type: none">• Poursuivre l'adaptation des logements pour répondre aux besoins des résidents• Veiller à ce que l'offre soit suffisante en vue de la croissance programmée de la population



I. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Le développement économique

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none">• Un territoire pourvoyeur d'emplois pour SQY et l'IDF : un nombre d'emplois près de 3 fois supérieur à la population active• Un lieu attractif pour les activités par sa desserte, sa position de porte d'entrée sud-ouest francilienne• Des fonciers importants qui ont permis un développement de surfaces nécessaires aux fonctions servantes (logistique, hydrocarbures, grandes surfaces commerciales) et qui représentent à elles deux à près de 75% du bâti économique.• Une organisation de l'espace qui limite les conflits d'usages (zone habitée à l'écart des zones économiques)• Des générations distinctes de construction, avec des zones plus anciennes, au sud, en bordure de RN10 avec des tailles de bâtiment plus faibles et des densités d'occupation plus élevées.	<ul style="list-style-type: none">• Une faible desserte en TC qui limite les possibilités de mutation économique• Un positionnement très marqué sur des typologies (grandes surfaces commerciales et entrepôts) qui connaissent des évolutions majeures• Une économie présentielle (au service des habitants) très faible et un tissu essentiellement tourné vers les commerces, notamment de destination qui a remplacé l'offre de proximité• Une identité peu marquée, un adressage sur la RN10, une assimilation à Maurepas à travers PARIWEST• Une zone économique servante pour SQY et le quart sud-ouest francilien, qui propose peu d'emplois à ses habitants entraînant de forts mouvements pendulaires• Une densité d'occupation assez élevée, 68%, qui limitera les capacités de densification pour certains secteurs.• Une faible proposition dans les typologies artisanales avec un déficit d'offre• Une offre tertiaire quasi absente qui s'explique par une concurrence territoriale forte et des aménités (transports, tissu urbain) faibles
OPPORTUNITÉS	MENACES
<ul style="list-style-type: none">• Un enjeu de reconquête de l'économie de proximité avec le projet « pôle gare »• Des fonciers à faire évoluer, des potentiels de densification par des actions de mutualisation (notamment stationnement)• Un marché présent, en attente et investi quand des opportunités se présentent• Une intégration dans le territoire SQY qui permet d'appuyer une spécialisation• Un potentiel à capter des projets de production, artisanaux ou industriels• Une projection emploi « dopée » par l'attrait important de la commune pour les activités de transport, de commerce de grande jauge (> 2500m²)• Faire évoluer les typologies vers un plus fort service à la population et un accompagnement des tendances de fond (baisse du ratio emploi/ surface lié à la robotisation, renforcement du e-commerce, tertiairisation de l'économie, mais aussi renforcement des activités de production dans des usines plus petites, plus compactes). Contenir le développement en limitant les surfaces artificialisées .• Faire muter la RN10 pour la requalifier en vitrine positive de Coignières	<ul style="list-style-type: none">• Une projection du nombre d'emplois largement portée par les emplois de commerce qui risquent de connaître une évolution à la baisse dans les années à venir (report des emplois vers la logistique par le développement du e-commerce, désaffectation des grandes surfaces...)• Une économie qui sera faiblement diversifiable• Un risque de déclasserement des grandes surfaces commerciales• Une nécessité d'accompagner les mutations, notamment dans le secteur de la logistique• Un nécessaire renforcement de l'économie de proximité pour maintenir une dynamique de ville et ne pas devenir qu'un territoire ZAE• Un risque de renforcement de l'effet pendulaire si le développement de typologies (notamment commerciales et entrepôts) n'est pas contenu (recherche de diversification, de mutation/ reconversion)



I. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Les enjeux du développement économique

Le développement économique

- Reconquête de l'économie de proximité, notamment avec l'opération urbaine pôle gare, afin de maintenir une dynamique de ville et éviter de devenir un territoire ZAE
- Evolution des fonciers économiques avec des potentiels de densification par des actions de mutualisation (notamment stationnement)
- Accompagnement des mutations, notamment dans le secteur de la logistique
- Développement de l'intégration dans le territoire SQY pour appuyer une spécialisation
- Captation des projets de production, artisanaux ou industriels
- Mutation des abords de la RN10 pour appuyer l'effet en vitrine

I. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Le patrimoine bâti et la morphologie urbaine

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none">Des éléments de patrimoine bâti d'intérêt architectural en centre village (plusieurs fermes ou maisons rurales et bourgeoises qualifiées de petit patrimoine et qui présentent un intérêt architectural)	<ul style="list-style-type: none">Une absence de patrimoine classé ou inscritDe nombreux bâtiments anciens dégradés le long de la RN10
OPPORTUNITÉS	MENACES
<ul style="list-style-type: none">Le maintien et la valorisation du petit patrimoine ordinaire de Coignières qui dessine l'identité du villageL'église Saint-Germain d'Auxerre dont la protection est en cours de définition	<ul style="list-style-type: none">Le statut de la RN10 et son trafic contribuent à la dévalorisation du bâti qui la bordeQuelques bâtiments d'intérêt le long de la RN10 mais difficilement valorisables du fait du trafic routier et du paysage de zone d'activité en vis-à-vis sud de la voie



I. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Les enjeux du patrimoine bâti et la morphologie urbaine

Enjeux typologies urbaines et architecturales	<ul style="list-style-type: none">• La préservation et la valorisation du caractère rural du centre bourg, constitutif de la ville de Coignières, autour de la Mairie, de l'église et du cimetière• La composition d'un projet d'ensemble aux typologies urbaines et architecturales harmonieuses• Le renouvellement du secteur urbain entre la voie ferrée et la RN10, aux caractéristiques urbaines et architecturales incohérentes, avec un point tout particulier au niveau du secteur de la gare• La recherche d'une cohérence typologique, urbaine et architecturale sur l'ensemble du tissu des zones d'activités
Enjeux du patrimoine	<ul style="list-style-type: none">• La préservation et la valorisation du patrimoine, notamment les éléments de patrimoine bâti au centre-bourg, tels que l'église paroissiale Saint-Germain d'Auxerre ainsi que plusieurs fermes ou maisons rurales et bourgeoises qualifiées de « petit patrimoine » et qui présentent un intérêt architectural• La valorisation des bâtiments d'intérêt situés en bordure de la RN10 et dégradés au fil du temps• La valorisation du patrimoine ordinaire de Coignières, qui dessine l'identité du village
Enjeux du grand paysage	<ul style="list-style-type: none">• La préservation et la valorisation des espaces naturels boisés, composés des masses boisées des Hautes Bruyères et de la Kabiline et qui représentent 31% du territoire communal (MOS 2017)• Le maintien des espaces agricoles, qui ceignent l'espace urbanisé et la gestion des franges et qui représentent 20,5 % du territoire communal (MOS 2017)• La valorisation des zones naturelles au sud dont la rigole du Lit de Rivière, le ru du Pommeret, les boisements et l'étang du Val Favry• La valorisation des transitions ville-campagne aux qualités inégales• Le maintien des points de vue remarquables sur les espaces agricoles mais aussi depuis la plaine vers le village• La réduction des impacts négatifs des deux grandes coupures paysagères qui fracturent le territoire est-ouest : la RN10 et les voies de chemin de fer• La valorisation des entrées de ville : en entrée ouest de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et aux portes du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (PNR)
Enjeux du paysage urbain	<ul style="list-style-type: none">• La préservation du noyau ancien et des extensions urbaines résidentielles contiguës, qui présentent un paysage de quartier « villageois »• La revalorisation et le renouvellement urbain du secteur sud du centre historique, au sud de la RN10 jusqu'à la gare• La requalification du paysage urbain aux abords de la RN10, qui présente un fort déficit d'image, quelques soient les séquences traversées• La valorisation du quartier du « Pont de Chevreuse », isolé du reste de la commune et qui présente un paysage de quartier pavillonnaire « banal » et peu qualitatif• La restructuration globale et le renouvellement urbain du secteur mixte situé entre la RN 10 et la voie ferrée, qui présente un paysage urbain hétérogène et peu qualitatif, mêlant constructions d'habitat et d'activité, aires de stationnement sans aucune cohérence d'ensemble• La préservation des cœurs d'îlots végétalisés au centre-bourg, qui participent au caractère végétal et rural du secteur• La préservation des espaces paysagers et arborés qualitatifs des opérations d'habitat collectif• Le développement du patrimoine végétal peu présent dans le site urbanisé, fortement marqué par le minéral, principalement dans les secteurs d'activités économiques et au sud de la RN10• La préservation et le développement des alignements d'arbres qui soulignent, agrémentent et hiérarchisent les tracés urbains• La requalification du tracé du GR11 dans sa traversée du tissu urbain et ses séquences urbaines pour la plupart peu qualitatives



I. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

II. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

III. PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES ET ANALYSE FONCIÈRE

IV. JUSTIFICATION DU PROJET RÉGLEMENTAIRE

V. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

VI. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU



II. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

Les enjeux et objectifs de la révision

Dans le cadre de cette révision, conformément à la procédure prescrite par le code de l'urbanisme, différentes phases sont prévues dont celle d'un débat au sein du Conseil municipal sur les orientations générales exprimées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ce document est en effet l'outil clé pour la mise en œuvre du projet de la commune de Coignières dont les objectifs ont été fixés par la délibération de prescription susvisée comme suit :

- **Un PLU au service d'un projet communal ambitieux**
- **Faire évoluer les réflexions urbaines des zones d'activités**
- **Affirmer l'identité de la commune et préserver le cadre naturel et le patrimoine bâti**

Le PADD est concrètement l'une des pièces constitutives du dossier de PLU. Il expose le projet d'aménagement de la commune de Coignières en termes :

- d'orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- d'orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, les équipements commerciaux, le développement économique et les loisirs

Le contenu du PADD est défini par l'article L151-5 du Code de l'urbanisme.

Les orientations du PADD s'appuient sur les besoins et les enjeux mis en évidence par le diagnostic socioéconomique et l'état initial de l'environnement.

Ce PADD constitue ainsi le cadre et l'assise du document PLU et fixe les grandes orientations que les élus de la commune souhaitent mettre en œuvre dans les années à venir. Le PADD concerne l'évolution du territoire de Coignières dans son contexte.

Il convient néanmoins de rappeler que le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement. En revanche, le règlement du PLU et les Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP – (qui eux sont opposables) doivent être cohérents avec ses orientations.

Il s'agit d'un document majeur dont les orientations générales doivent d'abord faire l'objet d'un débat spécifique en Conseil municipal, avant que leur rédaction définitive ne soit achevée et inscrite dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui sera soumis au vote du conseil municipal lors de l'arrêté du dossier.



II. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

Le positionnement stratégique

Depuis une cinquantaine d'années, la commune de Coignières a connu une forte évolution urbaine qui a accompagné une croissance significative à la fois de sa population (+3 000 habitants en 50 ans) et de l'emploi sur son territoire. Construite sur un modèle de ville fonctionnaliste, centrée sur l'ère du « tout automobile », Coignières éprouve depuis des difficultés à rendre lisible la place de l'humain dans son tissu urbain et subit les nuisances résultant de la dissipation du lien entre l'Homme et son environnement, ainsi qu'entre les fonctions de la ville.

La commune a également vu son positionnement géopolitique évoluer, se plaçant désormais au cœur de stratégies territoriales variées et porteuses d'attractivité. En effet, Coignières occupe une position d'interface, en tant qu'espace transitoire entre de multiples dynamiques organisées à différentes échelles, lui conférant cette caractéristique de « porte » confrontant ruralité et urbanité : porte du Grand Paris, porte de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (SQY), et porte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Outre ces enjeux multiscales ouvrant la commune à diverses influences territoriales, la Ville se présente comme un pôle économique majeur de l'agglomération et des Yvelines, tant en termes du nombre d'emplois proposés que d'activités présentes sur son territoire. Ainsi, la commune souhaite confirmer le rôle des acteurs économiques en tant que facteur d'attractivité, de développement économique et de service pour le territoire, avec une stratégie d'urbanisme commercial raisonnée et durable, et en proposant une offre diversifiée favorisant l'émergence d'une économie sociale et solidaire.

Coignières évolue dans un contexte de grandes transitions, qu'elles soient écologiques, climatiques ou énergétiques. Les enjeux de ces transitions nécessitent de repenser l'aménagement du territoire en vue d'une moindre consommation d'espaces naturels et agricoles, et poussent la commune à projeter son renouvellement (refaire la ville sur la ville), notamment pour maintenir une attractivité résidentielle. Plusieurs documents dits « supérieurs », avec lesquels le PLU doit être compatible, tels que le Schéma directeur de la Région Île-de-France ou encore les objectifs thématiques fixés par l'agglomération, confortent la ville de Coignières dans l'inscription d'une nouvelle ère de développement plus soucieuse de l'Homme et de son environnement.

C'est à ce titre que la commune de Coignières souhaite projeter la réalisation d'un projet de territoire ambitieux, cohérent et fédérateur, faisant de la transition écologique, énergétique et climatique le levier du renouveau de son territoire.

À ce souhait ambitieux s'ajoute celui de donner aux habitants la possibilité de bénéficier d'un véritable parcours résidentiel sur la commune. Cette ambition implique la nécessité de produire une offre maîtrisée et diversifiée de logements pour répondre avant tout aux

besoins des Coigniériens, ainsi qu'aux obligations du SDRIF. La production de logements, principalement envisagée par la réalisation d'un nouveau quartier gare, entraînera à terme une augmentation de la population ainsi que la nécessité de prévoir de nouveaux équipements. Toutefois, la commune aspire à encadrer les mutations sur son territoire afin d'établir des conditions d'accueil qualitatives, multigénérationnelles, soucieuses du bien-être et du bien vivre. Cet objectif, corrélé à celui de ne pas engendrer de nouvelles consommations d'espaces agricoles et naturels, implique de fait la nécessité de repenser la Ville, son fonctionnement, ses interconnexions et son environnement. Au regard des particularités communales, ce projet implique la corrélation des besoins des habitants autant que ceux des acteurs économiques.

La commune fait déjà l'objet de diverses études accompagnant la réflexion de requalification des espaces stratégiques (telles que l'étude « Entre infrastructure et paysage : la RN10 à Coignières », l'étude de requalification du secteur Pariwest, Forum Gibet et Portes de Chevreuse, l'étude sur le renouveau du quartier de la Gare, ou encore l'Atlas de la biodiversité communale). Le Plan Local d'Urbanisme, et particulièrement le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), traduisent l'ensemble des ambitions communales et se présentent comme des outils guides qui posent une vision globale de l'évolution du territoire et mettent en cohérence les opérations d'aménagement avec les politiques publiques. Le PLU poursuit donc les objectifs suivants :

- Affirmer l'identité de Coignières à travers une requalification de ses espaces, ainsi que la préservation et la valorisation de son patrimoine naturel et bâti soumis à une forte pression urbaine.
- Anticiper les mutations sur le territoire et les accompagner dès à présent pour une inscription à long terme dans la transition écologique.
- Déployer une nouvelle stratégie commerciale et repenser les accès aux zones d'activités.
- Mettre en place une nouvelle conception du déplacement permettant la cohabitation apaisée des flux de transit et des flux locaux du quotidien.
- Affirmer les fonctions de porte : porte du Grand Paris, porte de son agglomération SQY et porte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les orientations du PADD proposées au débat ont été présentées aux Personnes Publiques Associées le 13 juillet 2023, et ces grands axes introduits à la population lors de la réunion publique du 15 mars 2023

II. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

Les orientations principales du projet de PADD

L'atteinte de l'ambition communale implique la mise en œuvre d'une « stratégie » de développement et d'aménagement menant à la résilience et l'autonomie territoriale. Ce plan opérationnel s'organise en trois axes qui précisent les objectifs des élus sur les 10 prochaines années à horizon 2035.

« Engager la transformation de Coignières pour une ville qualitative, attractive et agréable à vivre »

Porte indéniable du Grand Paris et de l'agglomération de SQY mais également situé aux franges du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, la commune de Coignières aspire à affirmer son positionnement stratégique par un renouvellement qualitatif et maîtrisé de son environnement en faveur d'un cadre de vie plus attractif et paisible.

Pour cela, l'aménagement du territoire communal s'appuie sur 3 notions clés :
Adoucir / Rapprocher / Ouvrir

Axe 1 – Adoucir

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

Le premier axe aspire à une requalification globale du cadre de vie urbain de la commune afin d'en améliorer la perception, l'attractivité et d'apporter un nouvel équilibre entre fonctions urbaines et tonalité rurale. Pour cela, le projet s'attache à agir sur l'impact des infrastructures majeures et quartiers caractéristiques de la commune pour en améliorer l'image et les inscrire dans une démarche de transition écologique et climatique.

L'axe vise une réduction des nuisances et un regain d'attractivité de Coignières en sortant du modèle fonctionnaliste. Il s'attache à assurer la coexistence des diverses fonctions urbaines et leur maîtrise pour tendre vers un urbanisme raisonné économiquement et énergétiquement.

- **Orientation 1** : Agir sur l'espace urbain pour un cadre de vie plus sain et plus lisible
- **Orientation 2** : Valoriser les entrées de ville de la commune via une réhabilitation des espaces
- **Orientation 3** : Renforcer les fonctions résidentielles et les services de proximité de la commune

Axe 2 – Rapprocher

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

Le deuxième axe porte la notion de proximité, de liens et de rapprochement entre les fonctions de la ville mais également entre les habitants et leur environnement. Il est relatif au fonctionnement global de la ville qui se veut favorable au déploiement des mobilités douces. La requalification des espaces publics de Coignières, l'optimisation des déplacements et la mutualisation des équipements sont des conditions nécessaires à l'aboutissement de cet objectif.

Dans cette ambition, une logique de « pôle gare » est développée, véritable trait d'union entre les quartiers de la ville et entre la ville et son bassin de vie.

- **Orientation 1** : Restructurer l'espace public en faveur des déplacements décarbonés
- **Orientation 2** : Affirmer la création d'un écoquartier-gare en lien avec le centre ancien
- **Orientation 3** : Renforcer le caractère vivant des quartiers en développant des lieux de vie de proximité



II. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

Les orientations principales du projet de PADD

Axe 3 – Ouvrir

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

Le dernier axe s'attache à replacer les enjeux de maintien de la biodiversité à Coignières comme profitable au bien vivre des habitants. Il aspire à porter une politique de valorisation des différents espaces « de respiration » qui composent la commune (parcs et jardins, surfaces agricoles, vallées, boisements, etc.).

De ce fait, il promeut une agriculture de proximité, aux pratiques vertueuses et dont les productions sont directement profitables aux Coigniériens.

L'axe expose également l'aspiration de permettre aux habitants et visiteurs une réappropriation et (re)découverte de la commune par la proposition d'itinéraires de randonnée qualitatifs s'appuyant sur des tracés historiques des trames écologiques (le réseau de rigoles, le GR11, le corridor écologique, ...).

Enfin, l'axe affirme l'ambition de maintenir l'attrait économique de la commune par l'accueil d'une diversité des activités allant du secteur primaire au secteur tertiaire. Il aspire donc à conforter le développement des activités via la proposition d'une offre ajustée aux nouveaux besoins des acteurs économiques et aux enjeux environnementaux.

- **Orientation 1** : Affirmer l'inscription de la commune dans le grand paysage et révéler son patrimoine architectural et urbain
- **Orientation 2** : S'appuyer sur la préservation et le renforcement des trames écologiques au cœur de la qualité du cadre de vie
- **Orientation 3** : Conforter l'attrait économique de la commune et la pluralité des activités





I. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

II. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

III. PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES ET ANALYSE FONCIÈRE

IV. JUSTIFICATION DU PROJET RÉGLEMENTAIRE

V. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

VI. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU



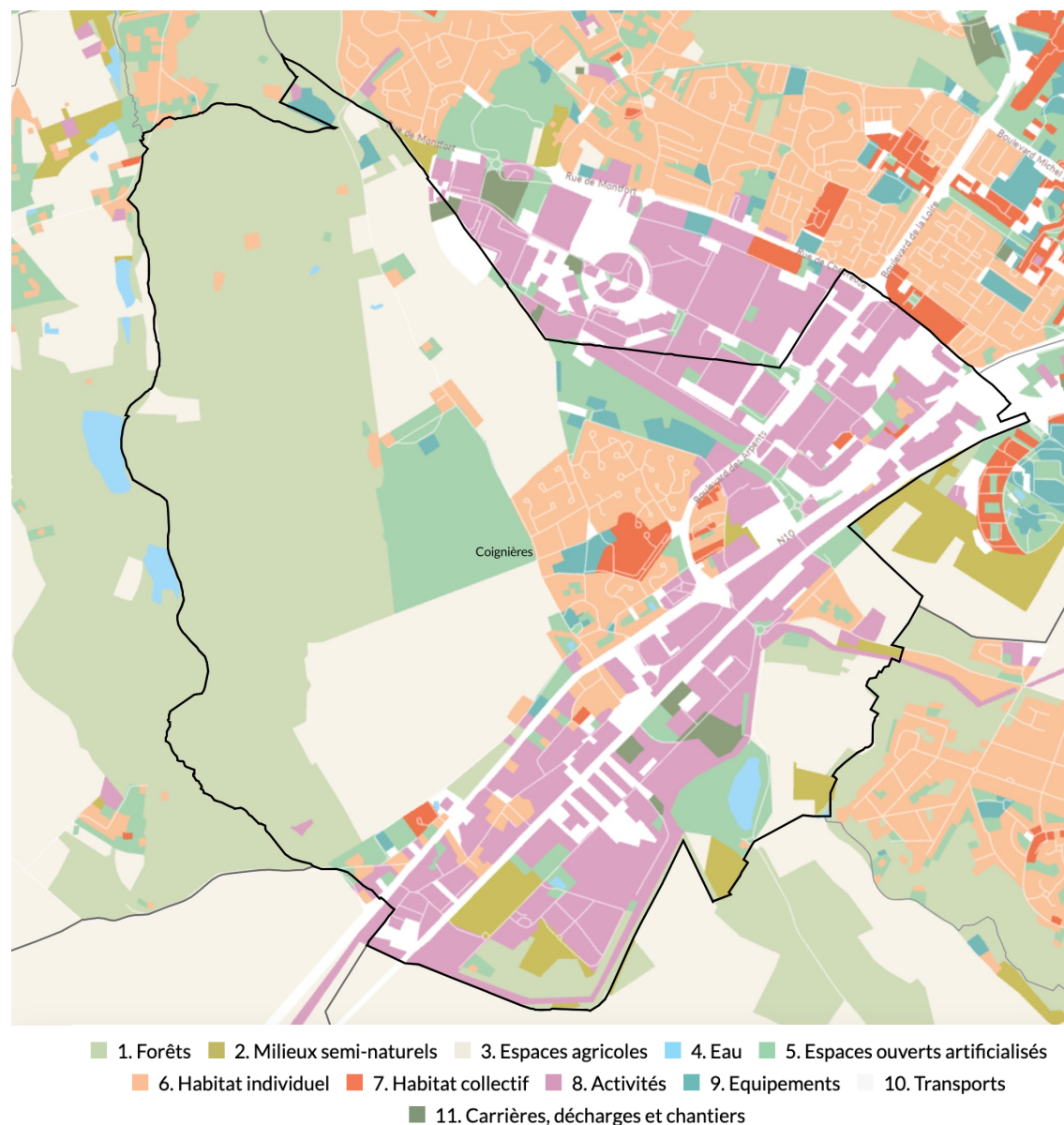
III. PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUE ET ANALYSE FONCIÈRE

Etat des lieux du foncier selon le MOS simplifié

- "La commune de Coignières s'étend sur 808,99 hectares, ce qui représente 0,07 % de la superficie régionale.
- Les espaces naturels, agricoles et forestiers occupent 435,14 hectares, soit 53,7 % de la superficie communale.
- Entre 2012 et 2021, la surface dédiée aux espaces NAF a diminué de 0,73 ha.
- Dans le même laps de temps, des recompositions se sont opérées au sein des espaces artificialisés, avec une augmentation notable des superficies consacrées aux espaces d'activité (+4,04 hectares) et aux espaces de carrières, décharges et chantiers (+3,66 hectares), tandis que les espaces ouverts artificialisés ont diminué de 8,27 hectares.

Coignières	Surfaces en hectares		
	2012	2017	2021
Type d'occupation du sol			
Bois et forêts	250.14	250.14	249.72
Milieus semi-naturels	16.14	15.84	15.84
Espaces agricoles	166.27	166.25	166.25
Eau	3.32	3.32	3.32
Total espaces naturels agricoles et forestiers	435.87	435.56	435.14
Espace ouverts artificialisés	86.99	84.7	78.72
Habitat individuel	57.22	57.22	57.19
Habitat collectif	8.69	8.69	8.7
Activités	138.67	141.2	142.71
Équipements	10.13	10.67	10.67
Transport	70.08	69.53	70.86
Carrières, décharges et chantiers	1.34	1.43	5.0
Total espaces artificialisés	373.12	373.43	373.85
Total communal	808.99	808.99	808.99

L'OCCUPATION DU SOL À COIGNIÈRES EN 2021 (MOS 2021 EN 11 POSTES, IPR)



III. PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUE ET ANALYSE FONCIÈRE

Etat des lieux du foncier selon le MOS en 81 postes et le CEREMA

La consommation foncière selon les données Evolumos

- L'analyse des données Evolumos en 81 postes (qui permettent de comparer les MOS de plusieurs millésimes avec une précision plus fine) permettent de constater que :
 - En 2012, **245 ha** de la commune étaient **artificialisés au sens strict** du SDRIF de 2013 ;
 - En 2021, ce volume était de **250,6 ha**.

Une augmentation de **5,6 ha** de la consommation foncière est constatée entre 2012 et 2021 d'après les données Evolumos.

La consommation foncière selon les données du CEREMA (carte ci-contre)

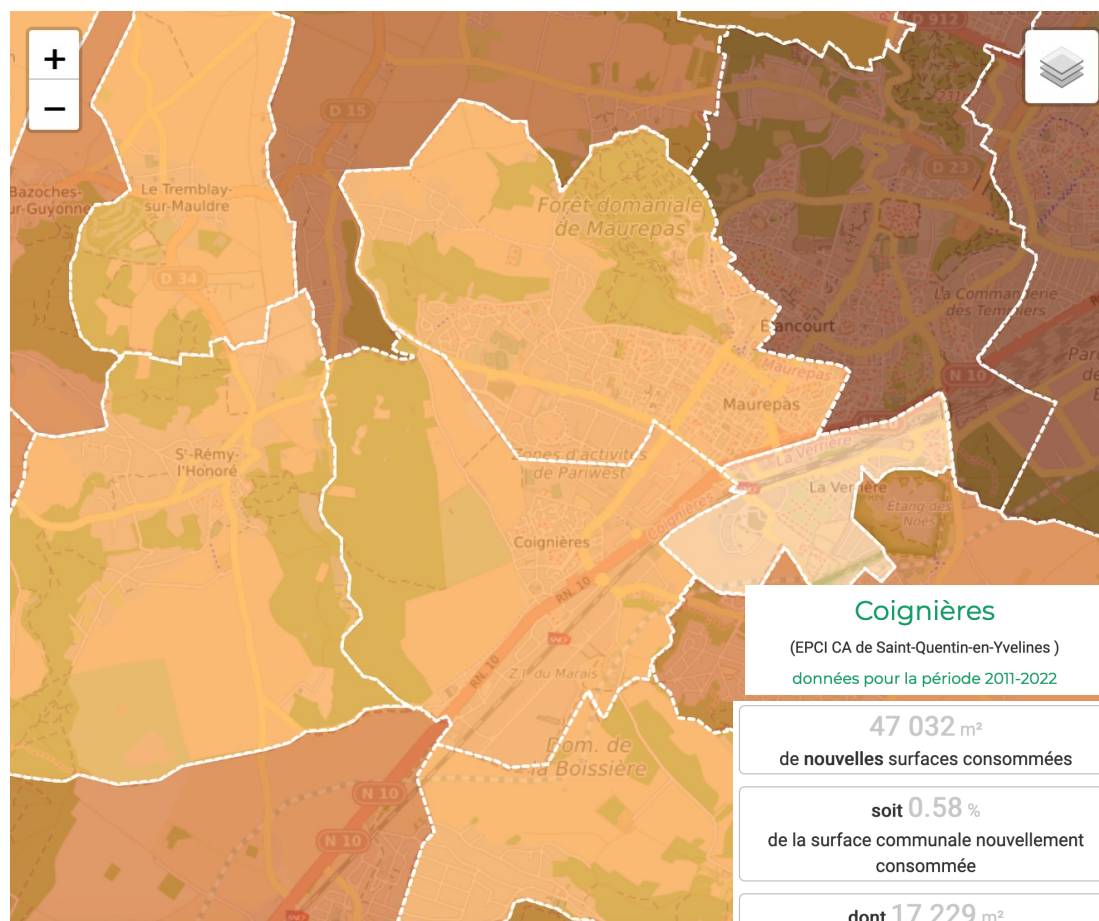
Les données du CEREMA, basée sur l'exploitation des Fichiers Fonciers et accessible via le portail de l'artificialisation, mettent en avant une consommation de **4,7 ha** sur la période de référence 2011-2022.

Ces chiffres sont comparables à ceux de l'Evolumos, mais ce dernier sert de référence plus précise sur le territoire francilien.

Les possibilités de consommation foncière ouvertes par le PLU

Le PLU, via la zone 1AUe, ouvre une possibilité de consommation foncière de 1,23 ha, soit une diminution de **78%** des possibilités de consommation foncière par rapport à la décennie précédente selon les données Evolumos.

LA CONSOMMATION FONCIÈRE À COIGNIÈRES ENTRE 2011 ET 2022 (CEREMA, PORTAIL DE L'ARTIFICIALISATION)



- de 0 à 10 000 m² (entre 0 à 1 ha)
- de 10 000 à 20 000 m² (entre 1 et 2 ha)
- de 20 000 à 50 000 m² (entre 2 et 5 ha)
- de 50 000 à 100 000 m² (entre 5 et 10 ha)
- de 100 000 à 200 000 m² (entre 10 et 20 ha)
- plus de 200 000 m² (plus de 20 ha)

Coignières

(EPCI CA de Saint-Quentin-en-Yvelines)
données pour la période 2011-2022

47 032 m²

de nouvelles surfaces consommées

soit 0.58 %

de la surface communale nouvellement
consommée

dont 17 229 m²

de surfaces consommées de type habitat

dont 16 243 m²

de surfaces consommées de type activité

dont 1 795 m²

de surfaces consommées mixte

dont 0 m²

de surfaces consommées infrastructures
(routes et voies ferrées)

III. PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUE ET ANALYSE FONCIÈRE

Le potentiel de densification dans le diffus et les secteurs de projet

L'étude des possibilités de densification sur la commune de Coignières révèle des perspectives limitées en matière de création de logements, concentrées principalement dans les secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifiés dans le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU). En effet, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et l'OAP Trame Verte, Bleue, Brune et Noire ont introduit un principe de préservation des trames de jardin sur le territoire, notamment par le biais de prescriptions d'Espaces Paysagers Protégés (EPP), visant à préserver une trame verte urbaine en adoptant un aménagement spécifique tel que le « pas japonais ».

L'analyse des dents creuses révèle ainsi une majorité d'espaces potentiellement disponibles où la trame EPP est appliquée, restreignant ainsi les possibilités de construction. Les dents creuses disponibles non soumises aux prescriptions EPP se trouvent soit:

- dans les OAP déjà identifiées dans le projet de PLU,
- dans des zones naturelles,
- dans des zones industrielles ou d'activité qui limitent la construction de logements et sont incompatibles avec des fonctions résidentielles.

Par conséquent, la densification résidentielle de Coignières est planifiée sur la période d'application du PLU à travers les secteurs d'OAP Rue des Étangs, Centre Commercial du Village et Rue du Moulin à vent. À plus long terme, c'est-à-dire au-delà de la durée d'application du PLU, il est à noter que l'OAP du secteur Gare vise également à accueillir des logements et des habitations sur des surfaces déjà urbanisées, ce qui contribuera à augmenter la densité résidentielle de la commune.

LE POTENTIEL DE DENSIFICATION À COIGNIÈRES (ATOPIA)



III. PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUE ET ANALYSE FONCIÈRE

Compatibilité avec le PLH de la CA SQY

La CA de SQY est dotée d'un PLH pour la période 2018 – 2023. Celui-ci a été prorogé de 3 ans et sera remplacé à terme par un PLUi-H (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat). Les objectifs du PLH sont donc eux-aussi prorogés.

Le PLH 2018-2023 fixait pour Coignières un objectif de 80 logements créés sur la période, soit **13,3 logements/an** sur la période 2018-2023.

Si l'on proroge cet objectif de 13,3 logements/an sur la période comprenant la nouvelle temporalité du PLH (2018-2026), la commune de Coignières doit viser un objectif de **120 logements** sur cette période (13,3 x 9 = 120).

Les données SITADEL font état de 7 logements commencés entre 2018 et 2023 (pour 27 logements autorisés).

Le projet de PLU prévoit la création de logements sur 3 secteurs d'OAP, avec un volume **compris entre 240 et 270 logements** sur la temporalité du PLU, auxquels s'ajoutent les **7 logements commencés** sur la période 2018-2023.

A titres indicatif, et dans l'attente d'études de programmation complémentaires, la répartition des logements par OAP pourrait se décliner ainsi :

- OAP Rue des étangs : 80 à 100 logements
- OAP Centre Commercial du Village : 40 à 50 logements
- OAP Rue du Moulin à vent : 120 logements

Le projet de PLU est donc compatible avec les objectifs de création de logement du PLH de la CA SQY.

OBJECTIFS DU PLH 2018 – 2023 DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES

Saint-Quentin-en-Yvelines													
Synthèse des projets de logements inscrits au PLH 2018-2023													
Répartition globale des opérations par période du PLH										Atteinte de l'objectif global du SRHH		Atteinte de l'objectif LLS du SRHH	
Début (2018-2019)		Milieu (2020-2021)		Fin (2022-2023)		Non défini, diffus et non territorialisés				99 %		99 %	
29 %		23%		23%		25%							
Commune	Type de foncier (public/privé)	Volume total de logements fléchés	Dont volume en Accession libre	Dont volume en Logements spécifiques privés	Dont volume en Accession aidée*	Dont volume de Logements locatifs intermédiaires	Dont volume de LLS familiaux	Dont volume de LLS spécifiques	Objectifs non-territorialisés **		Total	Taux SRU estimé au 1/01/2017 (Source : DDT 78)	Taux SRU estimé au 1/01/2024***
									A déterminer	LLS			
Les Clayes-sous-Bois	28% / 72%	678	307	89	36	0	166	80	34	60	772	23,99%	26,52%
Coignières	75% / 25%	80	59	0	21	0	0	0	16	6	102	38,15%	50,10%***
Elancourt	86% / 14%	865	700	100	41	0	24	0	10	150	1 025	26,18%	25,73%
Guyancourt	48% / 52%	684	283	149	142	0	110	0	70	70	824	52,88%	51,12%
Magny-les-Hameaux	51% / 49%	419	274	0	30	0	105	0	29***	25***	473	35,39%	35,20%
Maurepas	30% / 70%	801	287	90	0	143	206	75	20	35	856	17,71%	21,06%
Montigny-le-Bretonneux	60% / 40%	553	405	0	49	20	79	0	48***	55***	656	26,49%	28,23%
Plaisir	1% / 99%	823	515	78	90	0	140	0	65	65	953	26,55%	27,45%
Trappes	87% / 13%	2 279	1 789	0	45	0	445	0	39	35	2 353	61,74%	54,88%
La Verrière	95% / 5%	449	325	0	49	0	75	0	18	6	473	79,10%	69,65%
Villepreux	18% / 82%	676	466	0	0	0	210	0	10***	40***	726	17,82%	21,12%
Voisins-le-Bretonneux	74% / 26%	859	441	0	71	30	317	0	10***	40***	909	16,33%	22,30%
Total	51% / 49%	9 166	5 851	506	574	193	1 877	155	369	587	10 122	34,09%	34,55%

* «Prêt Social Location-Accession» ou Accession aidée à prix encadrés (TVA 5,5%)

** Calcul théorique défini selon la méthode décrite dans le document d'orientations

*** Les communes ne s'engagent pas sur cet objectif supplémentaire mais en prennent acte

**** Taux SRU estimé selon loi en vigueur au 1er janvier 2019 (PSLA et intermédiation locative inclus), sur la base des PC autorisés et non des livraisons

***** Forte augmentation du taux SRU s'expliquant par la transformation d'un foyer de travailleurs migrants de 300 places en résidence sociale de 300 places (soit 200 logements en plus comptabilisés au titre du SRU)



III. PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUE ET ANALYSE FONCIÈRE

Compatibilité avec le SDRIF-E

Selon les données du MOS (Mode d'Occupation du Sol) de 2021, la commune de Coignières abrite **250,6 ha de surfaces urbanisées au sens strict**, donnée sur laquelle se base le SDRIF-E pour les calculs de densité résidentielle.

Selon les données de l'INSEE la commune de Coignières comptait **1 833 logements**.

Rapporté à la surface urbanisée au sens strict du SDRIF, cela représente une densité de **7,3 logements par hectare** à date de 2021.

Pour les communes équipées d'une gare, le SDRIF-E prévoit une **augmentation de 15%** du nombre de logements dans les espaces urbanisés entre sa date d'approbation et 2040.

Le projet de PLU ouvre à la construction un volume de 240 à 270 logements sur la période 2024-2035, et ouvre à l'urbanisation 1,24 ha via la zone 1AUe.

	2021	Objectif SDRIF-E 2040 (+15%)	Projet de PLU
Logements	1833	2118	2073 à 2103
Surface urbanisée (ha)	250,6	251,84	251,84
Densité (logements/ha)	7,3	8,4	8,21 à 8,35

Le projet de PLU est donc compatible avec les objectifs du SDRIF-E.

En effet, la densité de logements à l'hectare sera comprise entre 8,21 et 8,35 à la fin du projet de PLU prévue en **2035**, alors que l'objectif affiché au SDRIF-E est d'une densité de 8,4 en **2040**.

L'objectif sera donc vraisemblablement atteint, voire dépassé en 2040.

Objectifs démographiques

La commune affiche une ambition de **gain démographique d'environ 600 habitants** sur la durée de validité du PLU.

Cet objectif se définit via :

- Les **capacités de création de logement** ouvertes via les 3 projets d'OAP, qui se chiffrent entre 240 et 270 logements ;
- Une anticipation du **desserrement** de la population pour atteindre 2,43 personnes/ménages à l'horizon 2035 (2,47 personnes par logement en 2020).
- Des logements construits qui seront à priori **plus petits que les logements existants** sur la commune afin de répondre au besoin de diversification du parcours résidentiel.

Les calculs sont donc les suivants :

- Pour la fourchette haute : $270 \times 2,43 = 656$
- Pour la fourchette basse : $240 \times 2,43 = 583$

Compte tenu des facteurs évoqués précédemment, un scénario à **+600 habitants** est donc retenu sur la durée de vie du PLU.





I. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

II. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

III. PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES ET ANALYSE FONCIÈRE

IV. JUSTIFICATION DU PROJET RÉGLEMENTAIRE

V. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

VI. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU



IV. JUSTIFICATION DU PROJET REGLEMENTAIRE

Traduction de l'Axe 1 du PADD dans les pièces réglementaires

Axe 1 : Adoucir : « Coignièrès, un cadre de vie à améliorer pour un environnement apaisé »

Objectif du PADD	Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD	Complémentarité entre les dispositions règlementaires avec les OAP
<p>Affirmer et faire rayonner l'identité résidentielle et de services de proximité de la commune</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les OAP Centre Commercial le Village et Rue du Moulin à vent visent à apporter des services de proximité et des logements dans une logique de mixité fonctionnelle qui correspond à cet objectif du PADD. • L'OAP Rue des Etangs (sous-secteur de l'OAP Eco-Quartier Gare), vise à apporter une diversification du parcours résidentiel au travers d'une création de logements en cohérence avec les quartiers résidentiels avoisinants, ainsi qu'un bâtiment d'activité mixte le long de la RN10. • L'OAP Eco-Quartier Gare a l'ambition de développer un nouveau quartier mixte autour de la gare de Coignièrès, en caractérisant cette polarité via l'apport à long terme de commerces, d'espaces publics paysagers, puis de logements dans un second temps. • L'OAP de Requalification des zones d'activités vise à proposer un développement commercial à l'échelle de la proximité, en lien avec le territoire et les projets locaux. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement prévoit des zones mixtes (UM) qui autorisent la cohabitation des fonctions résidentielles, des équipements publics ainsi que des commerces et services de proximité. • La préservation d'une zone à dominante résidentielle (UR) vise à favoriser le développement de logements sur une grande partie du territoire communal. La rénovation et la réhabilitation de l'existant sont encouragées, dans le respect de l'identité de chaque quartier. • Des différences de hauteur et d'emprise au sol sont autorisées en fonction des quartiers pour préserver leurs caractéristiques propres, avec des hauteurs plus basses dans les quartiers pavillonnaires que dans les quartiers d'habitat collectif." 	<p>Ces deux outils présentent des fonctions complémentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le règlement écrit prescrit, en autres, les destinations et les typologies architecturales attendues sur le secteur ; • Les OAP offre une vision d'ensemble de la composition urbaine et l'organisation spatiale souhaitées sur les sites de projets, déterminants les invariants dans l'aménagement de chacun des secteurs.

IV. JUSTIFICATION DU PROJET REGLEMENTAIRE

Traduction de l'Axe 2 du PADD dans les pièces réglementaires

Axe 2 – Rapprocher : « Coignièrès, un fonctionnement à réorganiser en faveur d'une ville du quotidien »

Objectif du PADD	Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD	Complémentarité entre les dispositions réglementaires avec les OAP
Restructurer l'espace public en faveur des déplacements décarbonés	<ul style="list-style-type: none"> L'OAP Mobilités douces affirme la priorité du piéton dans la Ville par un maillage sécurisé et un renforcement des modes actifs, assure une cohabitation sécurisée et apaisée des différents flux et modes de déplacements sur le territoire, et projette des aménagements en faveur de pratiques de déplacements plus soutenables L'OAP de requalification des abords de la RN10 vise à assurer une cohabitation sécurisée et apaisée des différents flux et modes de déplacements sur le territoire et de projeter des aménagements en faveur de pratiques de déplacements plus soutenables L'OAP Requalification des zones d'activités projette des aménagements en faveur de pratiques de déplacements plus soutenables. Toutes les OAP sectorielles intègrent des dispositions qui mettent l'accent sur les liaisons piétonnes et cyclables, à la fois dans les orientations textuelles et schématiques. 	<ul style="list-style-type: none"> Le règlement prévoit des emplacements réservés le long de l'avenue de la Gare dédiés au développement d'itinéraires décarbonés. Pour chaque zone, le règlement prévoit des exigences de stationnement pour deux-roues non motorisés correspondant aux besoins en fonction des destinations et sous-destinations autorisées. 	<p>Ces deux outils présentent des fonctions complémentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le règlement écrit prescrit, en autres, les destinations et les typologies architecturales attendues sur le secteur ; Les OAP offre une vision d'ensemble de la composition urbaine et l'organisation spatiale souhaitées sur les sites de projets, déterminants les invariants dans l'aménagement de chacun des secteurs.
Affirmer la création d'un écoquartier-gare en lien avec le centre ancien	<ul style="list-style-type: none"> L'OAP sectorielle de l'Eco-Quartier Gare prévoit le développement de ce quartier mixte autour des polarités que sont la Gare de Coignièrès et le pôle commercial avenue de la Gare, en se voulant exemplaire en termes de développement urbain intégré. 	<ul style="list-style-type: none"> Le règlement détermine une zone spécifique UG dont les dispositions réglementaires visent à promouvoir un développement urbain qualitatif, tout en anticipant la future vocation résidentielle du secteur (à long terme) via une sélection fine des destinations et sous-destinations admises. Dans ce secteur, l'emprise au sol limitée, le pourcentage imposé de sols perméables ou de pleine terre, la gestion de l'eau et des déchets, participent à un développement urbain vertueux. 	

IV. JUSTIFICATION DU PROJET REGLEMENTAIRE

Traduction de l'Axe 2 du PADD dans les pièces réglementaires

Axe 2 – Rapprocher : « Coignièrès, un fonctionnement à réorganiser en faveur d'une ville du quotidien »

Objectif du PADD	Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD	Complémentarité entre les dispositions règlementaires avec les OAP
<p>Renforcer le caractère vivant des quartiers par un développement des lieux de vie de proximité</p>	<ul style="list-style-type: none"> • L'OAP Centre-Commercial le Village vise à restructurer l'espace ciblé en apportant une diversité de fonctions (commerces, services, résidentiel, associatif) autour d'une placette centrale, au sein d'un secteur en perte d'attractivité. • L'OAP Rue du Moulin à vent vise à maintenir des commerces de proximité sur ce secteur de la commune tout en apportant un développement résidentiel cohérent avec les quartiers avoisinants, participant ainsi au maillage de lieux de vie de proximité de Coignièrès. • L'OAP Forum Gibet – Portes de Chevreuse a pour objectif d'intégrer un retail-park qui combinerait vocation commerciale et espaces publics paysagers. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement prévoit des zones mixtes (UM) qui autorisent une cohabitation des fonctions résidentielles, des équipements publics et des commerces et services de proximité. • Le règlement prévoit de préserver les linéaires commerciaux existants en zone UR (dominante résidentielle). • La zone UR permet le développement résidentiel de la commune avec des règles de bonne intégration paysagère et architecturale. 	<p>Ces deux outils présentent des fonctions complémentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le règlement écrit prescrit, en autres, les destinations et les typologies architecturales attendues sur le secteur ; • Les OAP offre une vision d'ensemble de la composition urbaine et l'organisation spatiale souhaitées sur les sites de projets, déterminants les invariants dans l'aménagement de chacun des secteurs.

IV. JUSTIFICATION DU PROJET REGLEMENTAIRE

Traduction de l'Axe 3 du PADD dans les pièces réglementaires

Axe 3 – Ouvrir : « Coignièrès, l'ambition d'un développement urbain agréable et soutenable »

Objectif du PADD	Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD	Complémentarité entre les dispositions réglementaires avec les OAP
Affirmer l'inscription de la commune dans le grand paysage et révéler son patrimoine architectural et urbain	<ul style="list-style-type: none"> L'OAP Trame Verte, Bleue, Brune, Noire cherche à préserver les paysages de la commune, notamment les espaces forestiers et agricoles du Nord et du Val Favry. L'OAP Requalification des abords de la RN10 intègre un regard particulier sur la valorisation des ouvertures sur les Grands Paysages depuis cet axe structurant. Les différentes OAP intègrent la préservation du patrimoine architectural et urbain dans leurs dispositions écrites, en identifiant les bâtiments et les linéaires les plus remarquables et en renvoyant aux fiches patrimoine le cas échéant. 	<ul style="list-style-type: none"> Le règlement identifie des trames du patrimoine architectural et paysager (EBC, patrimoine bâti, lisières d'inconstructibilité le long des massifs forestiers, cônes de vue ...) qui permettent de protéger le patrimoine bâti et naturel de la commune. La zone Agricole A inclut un secteur spécifique Ap qui préserve les plaines de toute construction non-dédiée spécifiquement à l'activité agricole et préserve ainsi les vues vers la zone forestière du Nord-Ouest. 	<p>Ces deux outils présentent des fonctions complémentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le règlement écrit prescrit, en autres, les destinations et les typologies architecturales attendues sur le secteur ;
S'appuyer sur la préservation et le renforcement des trames écologiques au cœur de la qualité du cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> L'OAP Trame Verte, Bleue, Brune, Noire identifie les différentes trames écologiques du territoire et intègre de nombreuses dispositions permettant de les préserver. Elle vise aussi à renforcer les fonctionnalités des trames écologiques sur le territoire afin d'en faire un véritable levier pour accompagner le renouveau de Coignièrès. Toutes les OAP intègrent des objectifs de qualité paysagère et environnementale, complétée par l'identification de secteurs propices au développement ou au maintien d'espaces verts (mail paysager sur Forum Gibet, poumon vert sur l'îlot Rue de Gibet, parc urbain rue du Moulin à vent et sur le Centre Commercial le Village, jardin en cœur d'îlot Rue des Etangs) 	<ul style="list-style-type: none"> Le règlement identifie des trames du patrimoine naturel et écologique à préserver : EBC, EPP, alignements d'arbres, espace naturel à protéger, haie bocagère, mares, zones humides etc. qui ont vocation à protéger les trames vertes, bleues et brunes de Coignièrès. La zone naturelle N limite fortement les constructions autorisées en son sein, participant ainsi à la préservation des espaces forestiers et naturels du territoire communal. Le nouveau plan de zonage intègre les surfaces d'espaces naturels (voie ferrée, abord de la zone 1AUe, abord de la raffinerie) pour sanctuariser des espaces verts jusqu'alors délimités en zones urbaines. Les sous-secteurs Nj et Njv soulignent l'importance des jardins et des vergers partagés. 	<ul style="list-style-type: none"> Les OAP offre une vision d'ensemble de la composition urbaine et l'organisation spatiale souhaitées sur les sites de projets, déterminants les invariants dans l'aménagement de chacun des secteurs.

IV. JUSTIFICATION DU PROJET REGLEMENTAIRE

Traduction de l'Axe 3 du PADD dans les pièces réglementaires

Axe 3 – Ouvrir : « Coignièrès, l'ambition d'un développement urbain agréable et soutenable »

Objectif du PADD	Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre des orientations et objectifs du PADD	Complémentarité entre les dispositions réglementaires avec les OAP
<p>Confirmer l'attrait économique de la commune et la pluralité des activités</p>	<ul style="list-style-type: none"> L'OAP de Requalification des zones d'activités vise à qualifier chacun des espaces d'activité économique de la commune et ainsi à renforcer un développement économique plus vertueux et plus compréhensible pour les usagers. Elle vise à encourager la mutualisation et les synergies entre les acteurs économiques du territoire, proposer un développement commercial à l'échelle de la proximité. L'OAP de Requalification des abords de la RN10 intègre l'ambition de développer une scénographie commerciale attractive pour conserver un effet de vitrine économique attractive. Elle cherche aussi à valoriser les interfaces entre espace public et espaces à vocation économique, toujours dans cette idée de bonne intégration du tissu économique dans le tissu urbain global. L'OAP Mobilités douces cherche à rendre les espaces d'activités économiques plus accessibles pour les personnes ne se déplaçant pas en voiture ou en transports en commun, augmentant ainsi les possibilités pour les usagers de s'y rendre. Les OAP Centre Commercial le Village et rue du Moulin à vent visent à apporter du commerce de proximité dans les espaces résidentiels. 	<ul style="list-style-type: none"> La multiplication des sous-secteurs en zone UA (UAc, UAi, UAit, UAn, UAs, UAt) rendent compte au mieux de la diversité des activités économiques sur la commune, avec des destinations autorisées, des règles d'implantation et de hauteur différentes selon les secteurs. Les zones mixtes UM permettent l'apport d'activités liées au commerce de proximité dans les secteurs résidentiels, apportant une pluralité des activités. 	<p>Ces deux outils présentent des fonctions complémentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le règlement écrit prescrit, en autres, les destinations et les typologies architecturales attendues sur le secteur ; Les OAP offre une vision d'ensemble de la composition urbaine et l'organisation spatiale souhaitées sur les sites de projets, déterminants les invariants dans l'aménagement de chacun des secteurs.

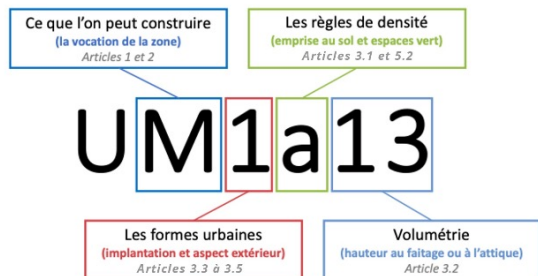
- I. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC
- II. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD
- III. PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES ET ANALYSE FONCIÈRE
- IV. JUSTIFICATION DU PROJET RÉGLEMENTAIRE
- V. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES**
- VI. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU



V. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

ARTICLES 8 – FONCTIONNEMENT DU SYSTEME D'INDICE

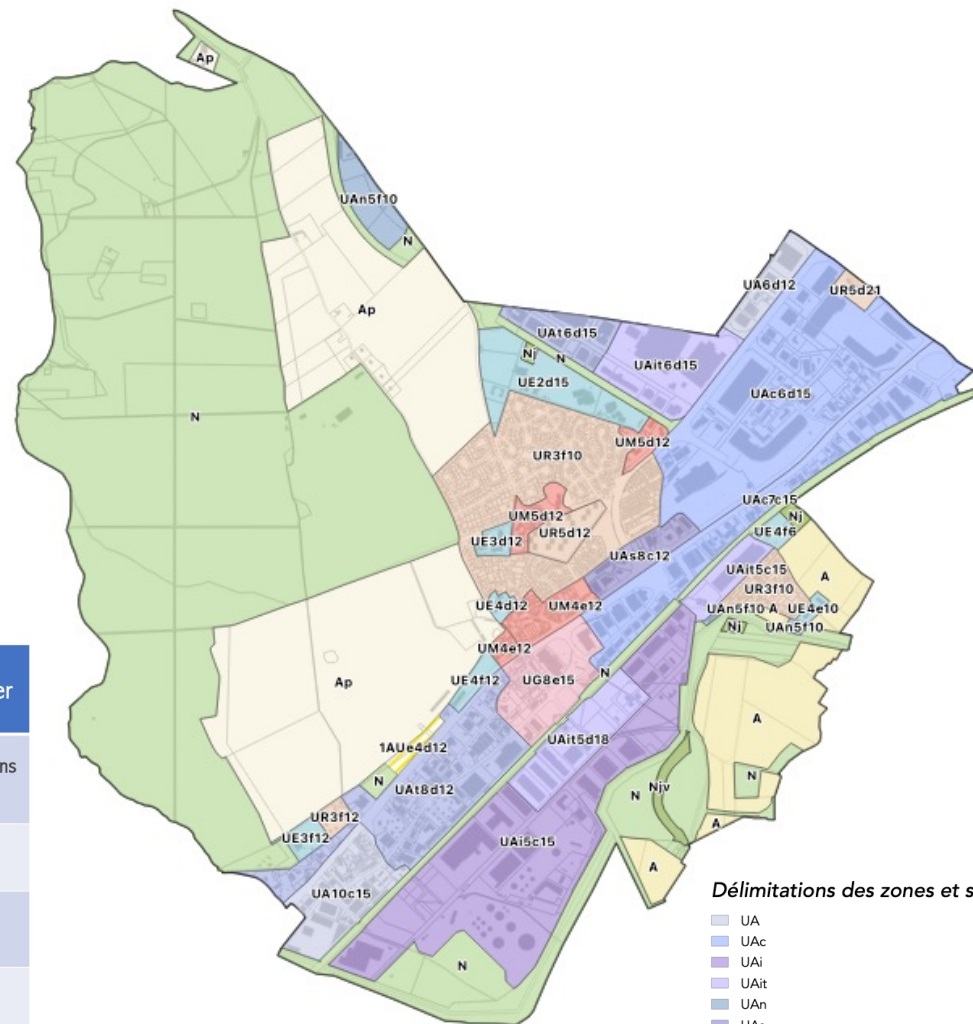
La zone urbaine et la zone à urbaniser de Coignières sont réglementées selon un système d'indice qui correspond à la dénomination du secteur :



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.

Le système d'indice permet réglementation sur-mesure de chacune des zones et une instruction plus aisée.

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



Délimitations des zones et secteurs

- UA
- UAc
- UAi
- UAit
- UAn
- UAs
- UAt
- UE
- UG
- UM
- UR
- 1AUe
- A
- Ap
- N
- Njv
- Nj



V. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

Type de zones	
ZONES URBAINES	<p>Peuvent être classés en zone urbaine (« U »), les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.</p> <p>La zone urbaine est subdivisée en plusieurs zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zone UA qui correspond aux tissus urbains à vocation d'activités économiques sur la commune. Elle comprend : <ul style="list-style-type: none"> • Les secteurs UA, correspondant aux zones d'activités économiques ; • Les secteurs UAc, correspondant aux zones d'activités à vocation commerciale ; • Les secteurs UAi, correspondant aux zones d'activités à vocation industrielle ; • Les secteurs UN, correspondant aux espaces d'activités inscrits dans un site agri-naturel ; • Les secteurs UAs, correspondant aux espaces d'activités aux stationnement limité ; • Les secteurs UAt, correspondant aux espaces d'activités en transition avec un secteur résidentiel ou agri-naturel ; • Les secteurs UAit, correspondant aux espaces d'activités industrielles en transition avec un secteur résidentiel ou agri-naturel. • Zone UE qui correspond à un tissu urbain dédié spécifiquement au développement d'infrastructures publiques et/ou d'équipements d'intérêt général ainsi qu'aux activités de restauration sous réserve qu'elles soient liées à une activité de service où effectue l'accueil d'une clientèle. • Zone UG qui correspond au secteur de la gare faisant l'objet d'une réflexion de renouvellement et mutation. • Zone UM correspondant aux tissus urbains mixtes de la commune, regroupant habitat, équipements, commerces et services de proximité. • Zone UR correspondant à un tissu urbain résidentiel caractérisé par une majorité de constructions de type pavillonnaire.
ZONE À URBANISER	<ul style="list-style-type: none"> • Zone 1AUe qui aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'infrastructures publiques et/ou d'équipement d'intérêt général.
ZONE AGRICOLE	<ul style="list-style-type: none"> • Zone A qui correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend : <ul style="list-style-type: none"> • Le secteur Ap correspondant à une plaine agricole préservée de toute construction non dédiée spécifiquement à l'activité agricole.
ZONE NATURELLE	<p>La zone N qui correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou bien de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le secteur Nj correspondant aux espaces de jardins familiaux et partagés ; • Le secteur Njv qui correspond aux espaces de vergers partagés du Val Favry.

V. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

Zones urbaines

Délimitation de la zone

UA

UAc

UAI

UAit

UAn

UAs

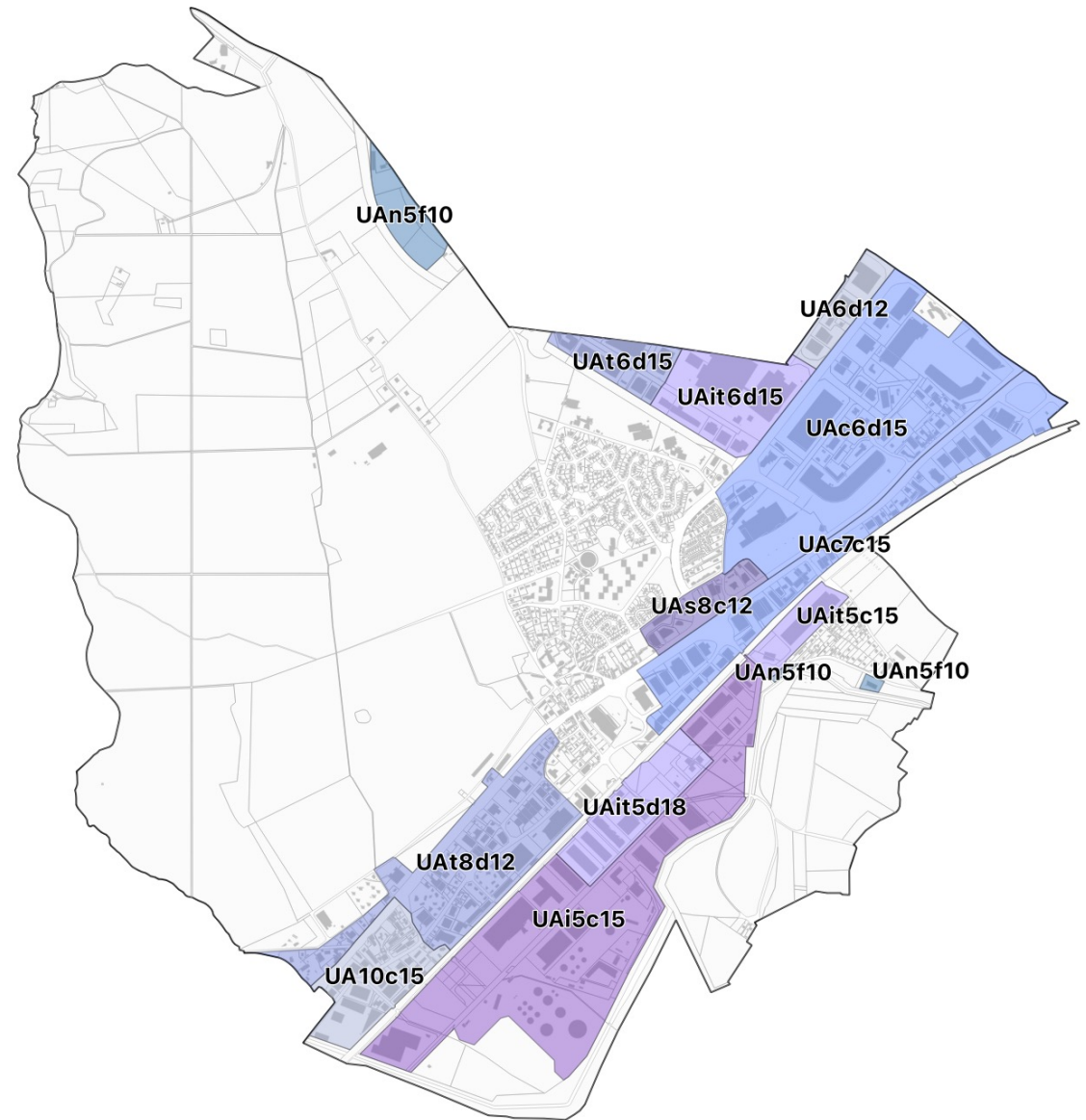
UAt

Séquence du territoire concernée

- Superficie : 211,58 ha
- Les tissus urbains à vocation d'activité économique

Objectifs de la zone

- Préserver la vocation économique du territoire, permettre un développement vertueux des activités existantes et mieux maîtriser les implantations des futures entreprises
- Permettre une meilleure intégration architecturale, paysagère et environnementale de ces activités
- Rendre compte de la diversité des activités économiques de la commune
- Maîtriser les activités sources de saturation du stationnement dans le sous-secteur UAs
- Assurer les transitions avec les espaces résidentiels et agri-naturels pour les sous-secteurs UAn, UAat et UAit



V. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

Zones urbaines

Délimitation de la zone

UA

UAc

UAI

UAit

UAn

UAs

UAt

La zone **UA** correspond aux tissus urbains à vocation d'activités économiques sur la commune. Ainsi, le commerce, la restauration, les bureaux, les locaux techniques sont autorisés et les autres types d'activités sont autorisés.

Elle comprend 6 secteurs distincts :

- Le secteur **UAc** (73,8 ha) qui correspond aux espaces d'activités à vocation commerciale. Ainsi, les commerces, les activités de services, les bureaux, les cuisines dédiées à la vente en ligne et les centres d'exposition sont autorisés, ainsi que les locaux administratifs et techniques des administrations publiques.
- Le secteur **UAI** (52,7 ha) qui correspond aux zones d'activités à vocation industrielle. Ainsi, les industries, les entrepôts et les locaux techniques des administrations sont autorisés.
- Le secteur **UAit** (27,3 ha) qui correspond aux espaces d'activités industrielles en transition avec un secteur résidentiel ou agri-naturel.
- Le secteur **UAn** (5,3 ha) qui correspond aux espaces d'activités inscrits dans un site agri-naturel. Ainsi, certaines activités autorisées sous condition, si elles s'intègrent dans un contexte naturel ou agricole comme l'artisanat et les entrepôts.
- Le secteur **UAs** (5,2 ha) qui correspond aux espaces d'activités au stationnement limité. Ainsi, les activités pouvant générer plus de trafic sont interdites comme les restaurants. L'artisanat, le commerce et les bureaux sont autorisés.
- Le secteur **UAt** (30,6 ha) qui correspond aux espaces d'activités en transition avec un secteur résidentiel ou agri-naturel. Ainsi, les activités sont autorisées en bordure d'espace naturels et en bordure d'espaces résidentiels, sous condition d'une limitation des nuisances



V. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

Zones urbaines

Délimitation de la zone **UE**

Séquence du territoire concernée

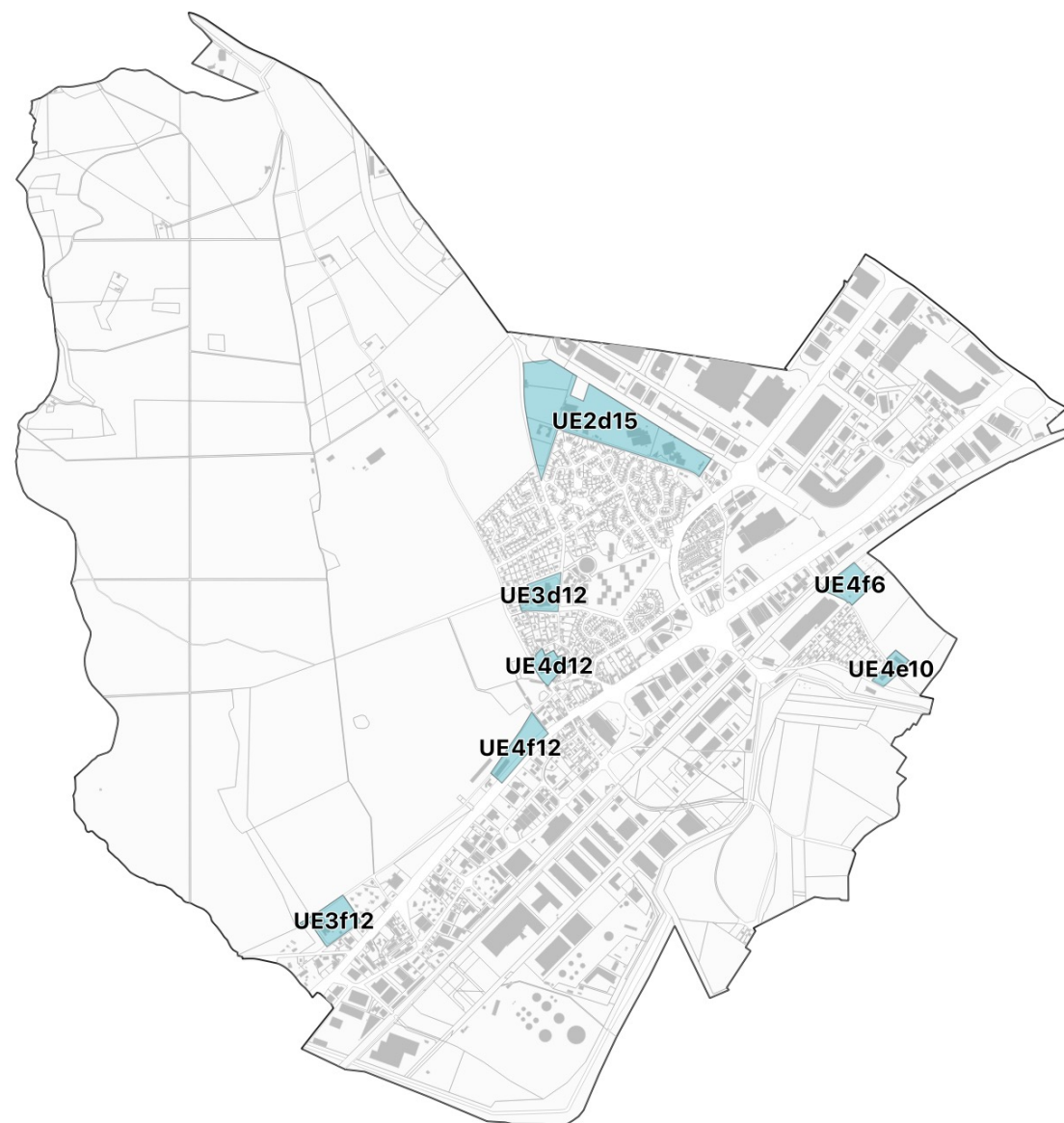
- **Superficie : 18,66 ha**
- Les secteurs dédiés aux équipements et services publics disséminés sur l'ensemble de la commune

Objectifs de la zone

- Permettre le développement, la rénovation et l'extension des équipements et des infrastructures publiques de la commune
- Assurer une bonne intégration paysagère et urbaine des constructions
- Permettre les logements liés aux activités de gardiennage ainsi que les activités de restauration intégrées aux équipements

Autorisations

- Y sont autorisés, sous condition, les logements liés au gardiennage de ces équipements, les exploitations agricoles, l'activité de service et la restauration liée.



V. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

Zones urbaines

Délimitation de la zone **UG**

Séquence du territoire concernée

- Superficie : 11,3 ha
- Le futur « Eco-quartier Gare ».

Objectifs de la zone

- Développer au long terme un nouveau quartier mixte qui fera office de polarité autour de la Gare de Coignières.
- Assurer une transition entre le tissu du centre ancien et les activités économiques du Sud de la RN10.
- Intégrer des pratiques vertueuses de développement urbain

Autorisation

- 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.
- Des études d'urbanisme transitoire doivent être menées avant d'ouvrir plus largement les possibilités de construction.
- Dispositions précisées dans l'OAP dédié.



V. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

Zones urbaines

Délimitation de la zone **UM**

Séquence du territoire concernée

- Superficie : 10,6 ha
- Les tissus urbains mixtes de la commune, notamment le long de la RN10, dans le Centre Commercial du Village et le long de la rue du Moulin à vent.

Objectifs de la zone

- Encourager une mixité fonctionnelle dans des secteurs propices à la cohabitation des fonctions résidentielles et commerciales, dans une optique de développement des fonctions de proximité.
- Assurer une bonne intégration paysagère et urbaine des nouvelles constructions.
- Préserver le cadre de vie.

Autorisations

- Ainsi, les activités industrielles, d'entreposage, ou de commerces de gros qui sont incompatibles avec les destinations résidentielles sont interdites.



V. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

Zones urbaines

Délimitation de la zone **UR**

Séquence du territoire concernée

- **Superficie : 48,9 ha**
- Le tissu pavillonnaire du village et du centre ancien, les résidences de logements collectifs des Acacias et de la Rue de la Malmédonne, le secteur de Pont de Chevreuse, le secteur Maison Blanche.

Objectifs de la zone

- Maintenir la vocation à dominante résidentielle des secteurs identifiés.
- Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales des quartiers d'habitat pavillonnaire.
- Valoriser les éléments du patrimoine bâti et paysager.

Autorisations

- 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.



V. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

Zones à urbaniser

Délimitation de la zone

Séquence du territoire concernée

- Superficie : 1,2 ha
- La zone d'extension urbaine à destination d'infrastructures publiques et/ou d'équipement d'intérêt général le long de l'avenue Marcel Dassault et de la RN10.

Objectifs de la zone

- Permettre l'implantation d'un équipement public en respectant les qualités environnementales du site.

Autorisations

- Ainsi, seul les les équipements d'intérêt collectifs sont autorisés.
- Les logements et exploitations sont autorisés sous conditions.



V. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

Zones agricoles

Délimitation de la zone

A

Ap

Séquence du territoire concernée

- **Superficie : 164,9 ha**
- Les espaces agricoles au Nord de la RN10 et sur le Val Favry.

Objectifs de la zone

- Protéger les terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.
- Protéger les vues sur le grand paysage dans le sous-secteur Ap.

Sous-zone

- Le **secteur Ap** correspond à une plaine agricole préservée de toute construction non dédiée spécifiquement à l'activité agricole.

Autorisations

- 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.
- En secteur Ap les possibilités de construire y sont plus restreintes afin de préserver les vues remarquables : l'agrivoltaïsme et les serres sont interdits.



V. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

Zones naturelles et forestières

Délimitation de la zone

N

Nj

Njv

Séquence du territoire concernée

- Superficie : 334,3 ha
- Les espaces naturels et forestiers ainsi que les jardins et vergers partagés.

Objectifs de la zone

- Protéger les secteurs en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou bien de leur caractère d'espaces naturels.
- Intégrer les pratiques de jardins et de vergers partagés dans les sous-secteurs Njv pour y autoriser des petites constructions d'abris de jardin.

Sous-secteurs

- Le **secteur Nj** correspondant aux espaces de jardins familiaux, aux jardins partagés et aux vergers partagés.
- Le **secteur Njv** correspondant aux espaces de vergers partagés du Val Favry.

Autorisations

- Sont autorisées sous conditions: les extensions et annexes d'habitations existantes, les locaux techniques des services publics, les constructions légères destinées à l'exploitation forestière, les abris légers pour animaux.
- Les abris de jardin sont autorisés sous condition en zone Nj et Niv.
- Les serres et les tunnels maraichers sont uniquement autorisés en secteur Nij.



V. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

Prescriptions surfaciques, linéaires et ponctuelles

Qualité architecturale, paysagère et environnementale

- Bande non constructible de 10 m le long de la Mauldre et de ses affluents (L.151-23 du CU)
- Espace boisé classé à conserver, à protéger ou à mettre en valeur (Article L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)
- Alignements d'arbres et haies à protéger (L.151-19 du CU)
- Mur et murets à protéger (L.151-19 du CU)
- Lisière forestière des massifs forestiers de plus de 100 hectares (L.151-23 du CU)
- Sources ou mares à protéger (L.151-23 du CU)
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L.151-11 du CU)
- Arbre remarquable (L.151-23 du CU)
- Cheminements et voies à conserver (L.151-38 du CU)
- Éléments de patrimoine bâti à protéger (L.151-19 du CU)
- Espace paysager à protéger (L.151-19 du CU)
- Zones humides avérées - Classe A (L.151-23 du CU)
- Zones humides probables - Classe B (L.151-23 du CU)

Autres prescriptions

- Emplacements réservés (L.151-41 du CU)
- Périmètre de 500 m autour des gares
- Périmètre d'application du linéaire commercial (L.151-16 du CU)
- Orientations d'aménagement et de programmation (L.151-6 du CU)

Numéro	Localisation	Destination	Bénéficiaire	Surface
ER n°1	Carrefour de la Malmédonne	Aménagement du carrefour de la Malmédonne	Commune de Coignières	1 230 m ²
ER n°2	RN10 et rue Gibet	Création d'une contralée, RN10, du carrefour de la Malmédonne à la rue du Gibet	Commune de Coignières	3 250 m ²
ER n°3	RD213 et rue des Frères Lumières	Aménagement du carrefour à l'intersection de la RD213 et de la rue des Frères Lumières	Commune de Coignières	682 m ²
ER n°4	Avenue de la Gare et Rue du Pont d'Aulneau	Création d'une voie dédiée aux mobilités douces	Commune de Coignières	2 987 m ²



V. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

Prescriptions surfaciques, linéaires et ponctuelles

Nom: Lisière forestière des massifs forestiers de plus de 100 hectares, (L.151-23 du CU)

Surface cumulées repérées: environ 171 ha

Surfaces concernées: Tampon de 50m autour de Bois des Hautes-Bruyères et du Bois de la Kabyline.

Principes réglementaires: A l'intérieur de cette bande, dénommée espace lisière, toute construction progressant vers les massifs forestiers, au-delà de la limite du site urbain constitué, est interdite. Cette règle est héritée du schéma directeur de la région Île-de-France, dans son orientation " 3. Préserver et valoriser ", qui prévoit que " les espaces naturels représentés sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire doivent être préservés " et que " Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparées ne saurait être regardé comme un site urbain constitué. "

Nom: Sources ou mares à protéger, (L.151-23 du CU)

Nombre repéré: 17

Surfaces concernées: Toute mare ou source connues du territoire, des élus et des habitants. Le recensement s'est appuyé sur les imageries aériennes.

Principes réglementaires: Pérenniser et encourager l'entretien de ces espaces jouant un rôle majeur dans la trame bleue du territoire.

Nom: Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination, (L.151-11 du CU)

Nombre repéré: 1

Surfaces concernées: Tout bâtiment identifié aux documents graphiques qui ne compromet ni l'activité agricole existante ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni les circulations agricoles (animaux, engins), et desservie par les réseaux d'eau et d'électricité et un accès carrossable de 3,50 mètres de large minimum.

Principes règlementaires : Permettre à un bâtiment de caractère n'ayant plus de vocation agricole d'occuper une autre fonction afin de pérenniser le bâtiment et d'éviter la création de friche au regard de la capacité des équipements publics d'assurer un confort de vie aux occupants du bâtiment concerné.

Nom: Cheminements et voies à conserver, (L.151-33 du CU)

Surface cumulées repérées: environ 19,92 km

Surfaces concernées: Tout chemins de promenade et de randonnée connues du territoire, des élus et des habitants. Le recensement s'est appuyé sur les imageries aériennes et des visites de terrain.

Principes réglementaires: La protection vise à assurer le maintien et la valorisation des chemins tout en encourageant leur entretien.

V. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

Prescriptions surfaciques, linéaires et ponctuelles

Nom: **Éléments de patrimoine bâti à protéger**, (L.151-19 du CU)

Surface cumulées repérées: environ 2,66 ha

Surfaces concernées: Tout édifice participant à la qualité paysagère de la commune (maisons remarquables, statue, ...) ou soulignant l'identité locale par des principes de construction vernaculaire (aqueducs, bâtisses rurales anciennes, maisons bourgeoises, statues, puits, etc.).

Principes réglementaires: La protection vise à assurer le maintien et la valorisation des éléments d'architecture remarquables tout en encourageant l'entretien et la rénovation des édifices protégés. Elle limite ainsi les constructions à proximité immédiate pour maintenir les perspectives sur l'édifice et conditionne les évolutions des édifices en faveur d'une préservation de ses caractéristiques architecturales.

Nom: **Espace paysager à protéger**, (L.151-19 du CU)

Surface cumulées repérées: environ 83,35 ha

Surfaces concernées: Les espaces verts en milieu urbain, les cœurs d'îlot et les grands jardins privés dont l'existence joue un rôle à la fois paysager (espace de respiration), environnementale (lutte contre les îlots de chaleur) et écologique (composant de la trame verte urbaine).

Principes réglementaires: La protection vise à limiter la constructibilité sur ces espaces dont le rôle multiple participe au maintien d'un cadre de vie de qualité et résilient.

Nom: **Arbres remarquables, alignements d'arbres et haies à protéger**, (L. 151-19 du CU)

Surface cumulées repérées: environ 7,178 km d'alignement et de haies, 27 arbres.

Surfaces concernées: Les alignements arborés, les haies et les arbres identifiés par les élus et les habitants. Le recensement s'est appuyé sur les imageries aériennes et des visites de terrain.

Principes réglementaires: La protection vise à préserver l'intégrité et la fonctionnalité de l'alignement arboré ou de la haie structurante en veillant à conserver la continuité visuelle offerte par l'alignement des arbres et le cadencement des plantations qui rythme l'espace public. Elle aspire également à la préservation du maillage/des corridors en limitant les possibilités d'abattage et destruction des haies – sauf en cas d'état sanitaire dégradé ou risque avéré pour la sécurité des biens ou des personnes - et en prévoyant en cas de disparition/suppression de sujets d'alignement, la compensation. Elle permet la préservation d'arbres remarquables, constitutifs de l'identité de la commune et participant à la trame verte.

Nom: **Mur et murets à protéger**, (L.151-19 du CU)

Surface cumulées repérées: environ 5 km

Surfaces concernées: Tout mur et muret connus des élus et des habitants. Le recensement s'est appuyé sur les imageries aériennes et des visites de terrain.

Principes réglementaires: La protection vise à reconnaître le caractère patrimonial de ces constructions afin d'assurer le maintien et la valorisation des éléments tout en encourageant l'entretien et la rénovation des édifices.

IV. JUSTIFICATION DU PROJET REGLEMENTAIRE

Prescriptions surfaciques, linéaires et ponctuelles

Nom: Bande non constructible de 10m le long de la Mauldre et des affluents, (L. 151-23 du CU)

Surface cumulées repérées: environ 0,818m²

Surfaces concernées: Un tampon de 10m de chaque côté de la Mauldre et de ses affluents.

Principes réglementaires: Suivant les préconisations du SAGE, le PLU protège les abords de ces espaces sensibles jouant un rôle majeur dans la biodiversité et les trames écosystémiques de la commune et des territoires environnants.

Nom: Espace boisé classé à conserver, à protéger ou à mettre en valeur, (article L113-1 et suivants du CU)

Surface cumulées repérées: environ 226,71 ha

Surfaces concernées: Les espaces boisés situés dans le nord de la commune.

Principes réglementaires: La protection vise à maintenir la fonctionnalité écologique des secteurs repérés dans l'ambition de valoriser et renforcer les trames écologiques. Pas de changement de l'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nom: Zones humides avérées – Classe A, (L.151-23 du CU)

Surface cumulées repérées: 23,8ha

Surfaces concernées: Ensemble des zones humides avérées du territoire, identifié par une pluralité d'acteurs publics (DRIEAT, collectivité départementale...).

Principes réglementaires: Pérenniser voire renforcer ces espaces sensibles jouant un rôle majeur dans la biodiversité et les trames écosystémiques de la commune et des territoires environnants.

Nom: Zones humides probables – Classe B, (L.151-23 du CU)

Surface cumulées repérées: environ 160,ha

Surfaces concernées: Ensemble des zones humides probable du territoire, identifiées par une pluralité d'acteurs publics (DRIEAT, collectivité départementale...).

Principes réglementaires: Pérenniser voire renforcer ces espaces sensibles jouant un rôle majeur dans la biodiversité et les trames écosystémiques de la commune et des territoires environnants.

Nom: Périmètre d'application du linéaire commercial, (L.151-16 du CU)

Surface cumulées repérées: environ 17,64 ha

Surfaces concernées: Les cellules et locaux commerciaux situés en zone urbaine mixte dans le centre de Coignières (Centre commerciale Le Village, secteur du Boulevard des Arpents, proximité de la gare).

Principes réglementaires: Il s'agit des linéaires commerciaux des axes structurants du centre-ville de Coignières, en réponse au souci de conforter la vocation commerciale des centralités du territoire communal. Le règlement prévoit de limiter le changement de destination de ces commerces afin de maintenir une offre de proximité. Le changement vers une autre destination que l'artisanat, le commerce et activités de service ou la restauration y est interdite dans l'ambition de conserver des locaux commerciaux et un dynamisme dans les secteurs observés.

IV. JUSTIFICATION DU PROJET REGLEMENTAIRE

Prescriptions surfaciques, linéaires et ponctuelles

Nom: Emplacements réservés, (L.151-41 du CU)

Surface cumulées repérées: environ 0,815 ha

Surfaces concernées: Emplacements identifiés afin de permettre la réalisation d'aménagement d'espace public, d'élargissement/aménagement de voirie, la création de cheminements doux (aménagement cyclable notamment), défense incendie, gestion des eaux de ruissellement, extension d'un équipement public, etc.

Principes réglementaires: Limiter les possibilités d'urbanisation de surfaces vouées à une acquisition par une instance publique (ici la Ville ou l'intercommunalité) en vue de la réalisation d'un projet d'intérêt général.

Nom: Périmètre de 500m autour des gares, (L. 152-6 du CU)

Surfaces concernées: Rayon de 500m autour de la gare de Coignières.

Principes réglementaires: Pour les constructions destinées à l'habitation situées dans le rayon de cinq cents mètres, le nombre de stationnement par logement est abaissé à une place/logement.

Nom: Orientations d'Aménagement et de Programmation, (L.151-6 du CU)

Surface cumulées repérées: environ 53,96 ha

Surfaces concernées: Périmètre de secteurs stratégiques pour le développement du territoire et nécessitant de faire l'objet d'une réflexion d'aménagement d'ensemble matérialisée par une OAP. L'essentiel des secteurs concernés sont dans les zones urbaines mixtes de centralité et zones urbaines mixtes.

Principes réglementaires: Encadrer le développement des secteurs en développement ou en mutation pour assurer une optimisation du foncier et une insertion qualitative du projet dans son environnement.

- I. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC
- II. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD
- III. PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES ET ANALYSE FONCIÈRE
- IV. JUSTIFICATION DU PROJET RÉGLEMENTAIRE
- V. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES
- VI. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU**

VI. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

Cf. la pièce 1.4 Evaluation Environnementale

