

Conseil régional**Le Vice-président**

Chargé du logement,
de l'aménagement durable du territoire
et du SDRIF Environnemental

Saint-Ouen-sur-Seine, le 13 SEP. 2024

**MONSIEUR JEAN-MICHEL FOURGOUS
PRESIDENT
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE
SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES
1 RUE EUGENE HENAFF
BP 10118
78192 TRAPPES CEDEX**

Réf : CR/POLAT/DADT/D24-CRIDF-002047

Monsieur le Président, *Cher Jean-Michel*

Par courrier transmis le 24 juin 2024, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Coignières, arrêté par votre conseil communautaire du 23 mai 2024.

Le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013, est le cadre de cohérence des documents d'urbanisme locaux, notamment en matière d'aménagement. Il a été conçu pour garantir le caractère durable et équilibré du développement de notre région et pour mettre en place des conditions favorables à la réalisation des projets portés par les collectivités. Atteindre les objectifs du projet spatial régional nécessite un travail partagé ; chaque PLU est un élément-clé de sa mise en œuvre.

Votre projet de PLU respecte les orientations de la Région en matière d'aménagement durable du territoire inscrites dans le SDRIF en vigueur.

Il témoigne d'une volonté de préservation du patrimoine bâti et naturel qui conforte l'identité de Coignières de « ville à la campagne ».

La volonté de requalification et de végétalisation des abords de la RN 10 qui dévalorise le paysage communal répond à de nombreux enjeux (mobilités douces, réduction des nuisances sonores et de la pollution de l'air, amélioration de la nature en ville, paysage et qualité urbaine) et participe à transformer l'image et le cadre de vie de Coignières.

Le projet de PLU concilie limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et effort de production de logements ce qui participe pleinement à la mise en œuvre de la stratégie régionale d'aménagement durable.

Les enjeux en matière de requalification et de mutation des zones commerciales sont bien traités et impulsés tandis que la vocation des zones d'activités économiques industrielles est sanctuarisée afin de préserver l'outil productif régional.

La commune est située à l'interface de l'agglomération centrale et de grands réservoirs de biodiversité régionaux comme la forêt de Rambouillet ou la haute vallée de Chevreuse. Ainsi, les lisières font l'objet d'une attention particulière, tout comme la préservation de la trame verte, bleue, brune et noire, et le renforcement de la nature en ville. Le cadre naturel dont bénéficie Coignières est valorisé pour développer le tourisme et mettre en œuvre votre projet alimentaire territorial.

Conseil régional

2, rue Simone Veil – 93400 SAINT-OUEN-SUR-SEINE

Tel : 01 53 85 53 85

www.iledefrance.fr

Le projet de PLU vise à conforter les fonctions multimodales du quartier de la gare et développer la pratique des modes actifs à partir d'une stratégie de maillage local arrimé à la liaison V3 du réseau vélo Ile-de-France.

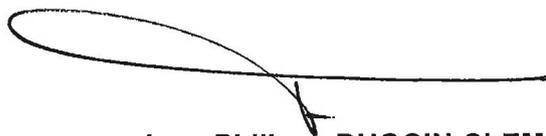
Vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement votre PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en compte ces remarques et d'adresser aux services de la Région (direction de l'aménagement durable du territoire) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

A toutes fins utiles, je vous précise que le Conseil régional a adopté le nouveau SDRIF-E en séance du 11 septembre 2024, afin de prendre en compte les exigences de la loi du 22 août 2021 visant le « zéro artificialisation nette – ZAN » en 2050. Après son approbation définitive par décret en Conseil d'Etat, les documents d'urbanisme locaux devront se mettre en compatibilité avec ses orientations et prescriptions. Vous pouvez ainsi utilement consulter le site : <https://www.iledefrance.fr/objectif2040>.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de toute ma considération.

M. i f i c .



Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT

ANNEXE TECHNIQUE

Référent territorial : Jérémy DESTOUCHES, direction de l'aménagement durable du territoire
jeremy.destouches@iledefrance.fr

Observations et analyse des services de la Région Ile-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Coignières (78)

Population (2021) : 4 377 habitants

Superficie : 809 ha

La commune de Coignières est située au sud-ouest de l'Ile-de-France entre Versailles et Rambouillet, elle fait partie au regard de l'analyse des grandes entités géographiques du SDRIF, de « l'agglomération centrale ». Coignières est membre de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (12 communes et 230 000 habitants). Le PLU en vigueur a été approuvé en décembre 2019.

1 – Qualité du projet spatial et consommation d'espace

Le projet de PLU est attentif à la préservation du cadre de vie communal, aussi bien en matière de patrimoine bâti avec la protection de 85 bâtiments et 31 murs remarquables que de patrimoine naturel avec la protection d'alignements d'arbres et de haies, d'arbres remarquables, d'espaces paysagers protégés ou encore de cônes de vue sur la plaine agricole. La lecture du paysage de Coignières est vécue depuis la RN 10 qui fragmente l'espace urbain. Une OAP thématique a pour objectif de requalifier les abords de cette « autoroute urbaine » afin d'en végétaliser les abords, développer les continuités cyclables et piétonnes, assurer des franchissements sécurisés, réduire l'exposition aux nuisances sonores et à la pollution de l'air, et améliorer la qualité urbaine des entrées de ville. La stratégie de requalification de cet axe est intéressante compte tenu des solutions apportées à des enjeux multiples et de sa capacité à transformer l'image et le cadre de vie de la commune.

Les objectifs de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers se traduisent par une consommation d'environ 0,73 ha sur la période 2013/2030 ce qui est compatible avec le SDRIF en vigueur, et d'environ 1,23 ha sur la période 2021/2030 ce qui est compatible avec le projet de SDRIF-E dont l'horizon est 2040. Le projet de développement de Coignières est particulièrement économe en foncier. Les consommations d'espaces passées et à venir sont bien inférieures aux capacités autorisées par le SDRIF et le projet de SDRIF-E. L'extension prévue dans le projet de PLU est destinée à l'accueil d'équipements publics afin de déplacer le centre technique municipal. Ce projet a pour double objectif de supprimer les nuisances de l'équipement à son emplacement actuel pour le voisinage et de faire muter un secteur urbain dégradé pour l'accueil de nouveaux logements et commerces (OAP « Rue du moulin à vent »).

Le développement de la commune est donc privilégié au sein du tissu urbain plutôt qu'en extension. L'analyse des capacités de densification et de mutation identifie 3 opérations d'ensemble pour un potentiel de production de logements compris entre 240 à 270 logements. Les ensembles urbains sont protégés pour leur qualité paysagère et leur contribution à la trame verte urbaine et ne sont donc pas des espaces supports pour l'accueil de nouveaux logements. Ainsi, le projet de PLU est compatible avec les objectifs de densification des espaces d'habitat du SDRIF en vigueur, cette dynamique s'inscrit également dans les objectifs de densification du SDRIF-E à l'horizon 2040.

L'OAP « Rue du Moulin à vent » correspond au site du centre technique municipal et de cellules commerciales, le programme prévoit la réalisation de 120 logements et le transfert des commerces de proximité en pied d'immeuble, la restauration d'un corridor écologique et la végétalisation du site qui est actuellement fortement imperméabilisé. L'OAP « Centre commercial le village » prévoit la mutation d'un îlot, composé d'équipements et de commerces, replier sur lui et déconnecté de la trame viaire. Le programme prévoit la réalisation de 40 à 50 logements avec le transfert des équipements et commerces en pied d'immeuble, l'implantation du bâti est articulée autour d'une place centrale ouverte sur la ville et sur le parc urbain voisin. L'OAP « écoquartier gare » est un projet d'envergure (113 ha) sur un secteur urbain mixte. Le projet a pour objectif de prolonger le centre-ville de Coignières jusqu'à la gare. Le sous-secteur de la « Rue des étangs », première phase du projet d'ensemble, prévoit la réalisation de 80 à 100 logements.

2 – Environnement et développement durable

Coignières se situe à l'interface de l'agglomération centrale et de grands réservoirs de biodiversité régionaux, notamment la forêt de Rambouillet et la haute vallée de Chevreuse. Ainsi, le traitement des lisières fait l'objet d'une attention particulière. La commune souhaite valoriser ses espaces naturels, agricoles et forestiers pour conforter son identité de ville nature, en particulier pour développer une offre de loisirs en lien avec les parcours de randonnée et les chemins ruraux, et pour mettre en œuvre son projet alimentaire de territoire en lien avec la valorisation de 4 jardins et vergers partagés et l'accueil d'exploitations maraîchères en circuit court de proximité.

Les éléments de biodiversité d'intérêt régional sont bien protégés dans le projet de PLU, la liaison écologique entre l'étang du val Favry et le bois de la Kabiline est renforcée, la ceinture verte est sanctuarisée en zones naturelles ou agricoles, la Mauldre et la rigole du lit de rivière sont préservés (bande de 20 mètres inconstructible). L'OAP « Trame verte, bleue, brune et noire » complète plus finement l'armature écologique régionale par la préservation des réservoirs de biodiversité locaux, la préservation et la renaturation de corridors écologiques et le renforcement de la nature en ville. Parmi les mesures annoncées, il est prévu de protéger les mares et zones humides, de protéger et réintroduire des haies bocagères, de favoriser les clôtures végétalisées et de maintenir des zones tampons inconstructibles des parties urbanisées en lisière d'espaces naturels ou agricoles. En milieu urbain, la restauration de la biodiversité et la résilience au changement climatique est recherchée en s'appuyant sur la protection d'une trame dense d'espaces paysagers protégés, la création de nouveaux espaces verts publics, de noues d'infiltration, le développement de constructions biophiles (façades et toitures végétalisées, briques nichoirs, système vitré favorable à l'avifaune...), des prescriptions et recommandations de gestion en faveur de la trame brune (continuité de sols de pleine terre) et de la trame noire (continuité sans pollutions lumineuses). En outre, le règlement impose pour toutes nouvelles constructions une densité et une qualité de plantations (espèces d'essences locales ou indigènes).

3 – Développement économique

Coignières constitue un pôle d'activités économiques majeur pour Saint-Quentin-en-Yvelines avec plus de 4 000 emplois (soit deux fois plus d'emplois que d'actifs résidents), répartis sur 9 zones d'activités économiques qui représentent plus de 70% des espaces urbanisés.

L'enjeu de requalification des zones d'activités économiques est bien traité avec une OAP thématique dédiée qui a pour but d'accompagner la modernisation des 9 sites d'activités économiques par la renaturation de ces espaces fortement imperméabilisés et vulnérables à l'effet d'îlot de chaleur urbain, la mutualisation des équipements, en particulier du stationnement, l'augmentation des hauteurs maximales, et la transition écologique et énergétique. Une OAP sectorielle correspondant aux zones commerciales du « Forum Gibet – Portes de Chevreuse » a pour objectif d'organiser une opération d'ensemble afin de moderniser et densifier le tissu commercial, créer des espaces publics de qualité (mail paysager, parc urbain) et des liaisons douces, végétaliser et renaturer le site, créer des relais de mobilité pour les piétons, cycles et automobiles avec du stationnement mutualisé, faciliter l'infiltration des eaux de pluie (noues paysagères, zone humide à valoriser), et améliorer la qualité architecturale du bâti. Ainsi, les sites commerciaux au potentiel de mutation à ne pas compromettre identifiés dans le SDRIF-E sont pleinement engagés dans des démarches de mutation/requalification des zones commerciales (Pariwest, Portes de Chevreuse, Forum Gibet, la Prévenderie, Pont d'Aulneau, les Broderies) et de mutation du secteur gare vers un quartier mixte. Le règlement du projet de PLU sanctuarise la vocation industrielle et productive des zones d'activités économiques des Marais et du Pont de Chevreuse identifiées au SDRIF-E comme sites d'activités d'intérêt régional. Fort d'une offre commerciale conséquente sur la commune à destination d'une large zone de chalandise, le projet de PLU cherche à maintenir et développer une offre de commerces de proximité au plus près des habitants. Cet objectif s'appuie sur 3 périmètres de préservation du linéaire commercial, également supports de projets de requalification d'ensemble.

4 – Transports et déplacements

Coignières bénéficie d'une bonne desserte routière (RN 10) et en transport en commun (transilien N et U avec la gare de la Verrière). Le projet d'aménagement du secteur gare a pour objectif de conforter sa fonction de pôle multimodal. Le projet de réseau cyclable s'appuie sur la liaison V3 du réseau vélo Île-de-France (VIF) et vise son prolongement. Une OAP thématique « Mobilités douces » cherche activement à développer les mobilité piétonnes et cyclables, par le maillage des liaisons, la sécurisation des points de franchissement des grandes infrastructures (RN 10 et faisceau ferré), le développement des liaisons douces pour accéder aux zones d'activités économiques et le développement des itinéraires touristiques (GR 11, rigoles royales). Le projet de règlement graphique prévoit 5 emplacements réservés pour assurer la continuité des pistes cyclables. Le diagnostic identifie un manque de stationnement vélo, notamment à proximité des équipements publics et des commerces, l'OAP « Mobilités douces » pourrait être complétée par l'offre de stationnement vélo existante et à créer.

5 – Logement

Le document fixe comme objectif d'atteindre près de 5 000 habitants sur la durée d'application du PLU, soit environ 600 habitants supplémentaires par rapport à 2021 et 240 à 270 logements supplémentaires. Les 3 secteurs de projets et d'accueil de logements seront progressivement ouverts à l'urbanisation ce qui permet à la commune d'anticiper l'arrivée de nouveaux habitants de manière maîtrisée. Le projet de PLU vise à diversifier le parc de logements avec un besoin en logements de petites tailles (T1 et T2) et le maintien du taux de logements abordables. Les OAP sectorielles pourraient préciser la programmation de logements attendus en ce sens.