

NOTICE DE PRÉSENTATION

Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Coignières

Les textes applicables relatifs à l'élaboration et au contenu d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) sont issus, notamment du Code de l'Urbanisme et, en particulier, des articles L.151-1 et suivants, L.152-1 et suivants, L.153-1 et suivants R. 151-1, R. 152-1, R. 153-1 et suivants. Les articles L. 153-19 à L. 153-20 et R. 153-8 à R. 153-10 se rapportent particulièrement à l'enquête publique.

Par ailleurs, l'enquête publique portant sur ce document d'urbanisme est régie par le Code de l'Environnement, et, notamment, les articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants.

Maitre d'ouvrage : Saint-Quentin-en-Yvelines – Communauté d'Agglomération - Direction de l'Urbanisme et de la Prospective - 1, rue Eugène Hénaff - 78190 TRAPPES (tél : 01.39.44.80.80 - Fax : 01.30.57.12.64).

Le responsable du projet est Monsieur Jean-Michel FOURGOUS, Président de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Contexte et objet de l'enquête

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Coignières a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines n°2019-384 en date du 19 décembre 2019.

Par délibération en date du 17 novembre 2020, le conseil municipal a demandé à Saint-Quentin-en-Yvelines de réviser ledit PLU.

Le Conseil Communautaire, par délibération n°2020-399 en date du 17 décembre 2020, a prescrit la révision dudit PLU et fixé les modalités de concertation dans le cadre de cette procédure.

Par délibération n°2023-115 en date du 13 avril 2023, le Conseil Communautaire a débattu des orientations générales d'aménagement et de développement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) après que ce débat soit intervenu en conseil municipal le 12 avril 2023.

Par délibération n°20240404-08 en date du 4 avril 2024, le conseil municipal de Coignières a formulé un avis favorable au bilan de la concertation et à l'arrêt du projet de révision du PLU de Coignières.

Par délibération n°2024-138 en date du 23 mai 2024, le Conseil Communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines a approuvé le bilan de la concertation mise en œuvre et arrêté le projet de révision du PLU de Coignières.

Ce projet de PLU a ensuite été transmis pour avis par courrier en date du 25 juin 2024 aux personnes publiques associées ou consultées. Ces avis seront joints au dossier d'enquête publique.

Projet de la révision du PLU de Coignières

Le diagnostic du territoire établi dans le cadre des études relatives à la révision du PLU a permis de dégager les grands enjeux sur la base desquels le projet de PADD du futur PLU révisé est fondé.

Les grands objectifs du PADD de Coignières se répartissent ainsi en trois grands axes :

- **Axe 1 – Adoucir** : Coignières, un cadre de vie à améliorer pour un environnement apaisé
- **Axe 2 – Rapprocher** : Coignières, un fonctionnement à réorganiser en faveur d'une ville du quotidien
- **Axe 3 – Ouvrir** : Coignières, l'ambition d'un développement urbain agréable et soutenable

Le projet de PLU arrêté intègre 9 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) répartie en OAP thématiques et sectorielles.

❖ 4 OAP thématique :

- **Trame verte, trame bleue, trame brune, trame noire** : OAP relative à la préservation et au renforcement de la trame verte (les continuités végétales), bleue (les continuités hydrauliques), brune (les continuités de sols vivants) et noire (vie nocturne) qui affirme l'ambition communale d'agir pour un cadre de vie de qualité notamment par une désimperméabilisation, renaturation, et re-végétalisation de l'espace urbain.
- **Requalification des abords de la RN10** : OAP relative à la requalification des abords de la RN10 en vue d'accompagner la transformation de cet axe structurant de la commune afin de permettre la sécurisation de tous déplacements et d'atténuer l'image d'autoroute urbaine.
- **Mobilités douces** : OAP spécifique au développement des mobilités douces permettant ainsi de mettre en cohérence l'ensemble des projets participant au développement du réseau de cheminements doux projetés sur le territoire communal
- **Requalification des zones d'activités** : OAP de caractérisation et requalification des zones économiques du territoire qui constituent la majorité du tissu urbain de la ville. Cette OAP est à mettre en écho avec les ambitions de l'OAP trame verte, bleue, brune et noire.

❖ 5 OAP sectorielles :

- **OAP Secteur « écoquartier gare »** : cette OAP vient encadrer la future réhabilitation du quartier autour de la gare. Elément centrale de la révision, elle vient fixer des principes d'aménagement visant à améliorer la qualité du secteur dans l'optique à terme d'en faire un éco-quartier. Cette OAP comprend un zoom sur le secteur de la rue des étangs où un projet opérationnel pourrait voir le jour plus rapidement
- **OAP Secteur « Centre commercial Le village »** : cette OAP vise à revitaliser le centre-ville par une ouverture des commerces vers les autres quartiers, tout en accompagnant le développement résidentiel, associatif sur le site en cohérence avec les quartiers avoisinants qui sont majoritairement résidentiels.
- **OAP Secteur « Rue du Moulin à vent »** : l'OAP vient encadrer le réaménagement du secteur en veillant à maintenir son offre commerciale, tout en permettant le développement résidentiel dans des proportions cohérentes avec les quartiers voisins et sous réserve du transfert du CTM.
- **OAP Secteur « Forum Gibet – Portes de Chevreuse »** : cette OAP cherche à mieux encadrer l'entrée de ville, en proposant un réaménagement global de la zone d'activités que ce soit en terme de mobilités, de qualité écologique et commerciale. Cette OAP reprend les grands principes travaillés lors de l'appel à projet sur les périphéries commerciales dont Coignières et SQY ont été lauréat.
- **OAP Secteur Peupliers** : OAP qui vient encadrer une zone AU délimitée pour accueillir un équipement de la commune, sous réserve de la présence avérée ou non de zone humide.

Le projet de PLU arrêté délimite une zone urbaine composée de 11 secteurs (UA, UAc, UAi, UAit, UAn, UAs, UAAt, UE, UG, UM, UR), une zone à urbaniser composée de 1 secteur (1AUe), une zone naturelle (N) comportant deux secteurs (Nj et Njv) et une zone agricole (A) comportant un secteur (Ap) :

- **Le secteur UA** : correspondant aux zones d'activités économiques sans interdiction particulière, il se localise en entrée de ville Sud et en partie sur le forum Gibet
- **Le secteur UAc** : correspondant aux zones d'activités à vocation commerciale, les bâtiments industriels y sont interdits, il se localise le long de la RN10 et sur la majorité du forum Gibet

- **Le secteur UAi** : correspondant aux zones d'activités à vocation industrielle, sans restriction particulière pour ces types d'activités, il se localise au Sud de la voie ferrée
- **Le secteur UAit** : correspondant aux espaces d'activités industrielles en transition avec un secteur résidentiel, agricole ou naturel, il est plus restrictif que le secteur UAi
- **Le secteur UAn** : correspondant aux espaces d'activités inscrit dans un site agricole ou naturel, il vient fixer des règles plus strictes que les autres secteurs pour assurer une transition adaptée
- **Le secteur UAs** : correspondant aux espaces d'activités avec une surreprésentation de la restauration, le secteur comprend une réglementation stricte cherchant à réduire les nuisances liées au stationnement que peut rencontrer le secteur actuellement
- **Le secteur UAat** : correspondant aux espaces d'activités en transition avec un secteur résidentiel, agricole ou naturel, il comprend des restrictions accrues par rapport à la zone UA afin d'assurer une transition qualitative avec les quartiers limitrophes
- **Le secteur UE** : correspond aux espaces urbains dédiés aux équipements (cimetière, école, équipements sportifs, etc...)
- **Le secteur UG** : correspond au quartier autour de la gare, devant faire l'objet d'un réaménagement global et faisant l'objet d'une OAP. La réglementation vient encadrer les constructions possibles afin d'amorcer les premières étapes de la mutation du quartier, sans pour autant permettre une transformation totale à court terme.
- **Le secteur UM** : correspond aux tissus urbains mixte de la commune, regroupant habitat, équipements, commerces et services de proximité, il reprend le centre-ville de Coignières.
- **Le secteur UR** : correspond à un tissu urbain résidentiel caractérisé par une majorité de constructions de type pavillonnaire
- **Le secteur 1AUe** : correspond aux secteurs d'extension du tissu urbain dédiés au développement d'infrastructures publiques et/ou d'équipement d'intérêt général
- **La zone N** : 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
- **Le secteur Nj** : correspondant aux espaces de jardins familiaux et aux jardins partagés
- **Le secteur Njv** : correspondant aux espaces de vergers partagés du Val Favry
- **La zone A** : correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles
- **Le secteur Ap** : correspondant à une plaine agricole à préserver pour des motifs paysagers, la réglementation y est donc plus stricte qu'en zone A concernant les bâtiments à vocation agricole.

Des inscriptions graphiques viennent compléter le plan de zonage pour apporter des précisions locales :

- 5 emplacements réservés aux voies et aux installations d'intérêt général
- des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (**226,7 ha**)
- des arbres remarquables à préserver et des alignements d'arbres à protéger ou à créer
- des espaces paysagers à protéger et à mettre en valeur (**83,3 ha**)
- des mares à protéger (**17 mares**)
- des bâtiments ou éléments de construction remarquables à protéger ou à mettre en valeur (**85 bâtiments repérés et 34 murs repérés**)
- Des linéaires commerciaux à préserver où le changement de désignation des commerces est interdit
- Des dispositions graphiques de protection des milieux (bande de protection des lisières de bois et forêts de plus de 100 ha, zone de protection rapprochée de l'aqueduc de l'Avre, zones humides).
- Des zones potentiellement humides à titre informatif (nécessitant des études approfondies)

Le projet du PLU arrêté intègre une évaluation environnementale.

C'est ce projet arrêté de révision du PLU qui est soumis à la présente enquête publique.

La suite de la procédure

Du 16 octobre 2024 au 15 novembre 2024, le projet de révision du PLU de Coignières fera l'objet d'une enquête publique, phase très importante de son processus d'élaboration.

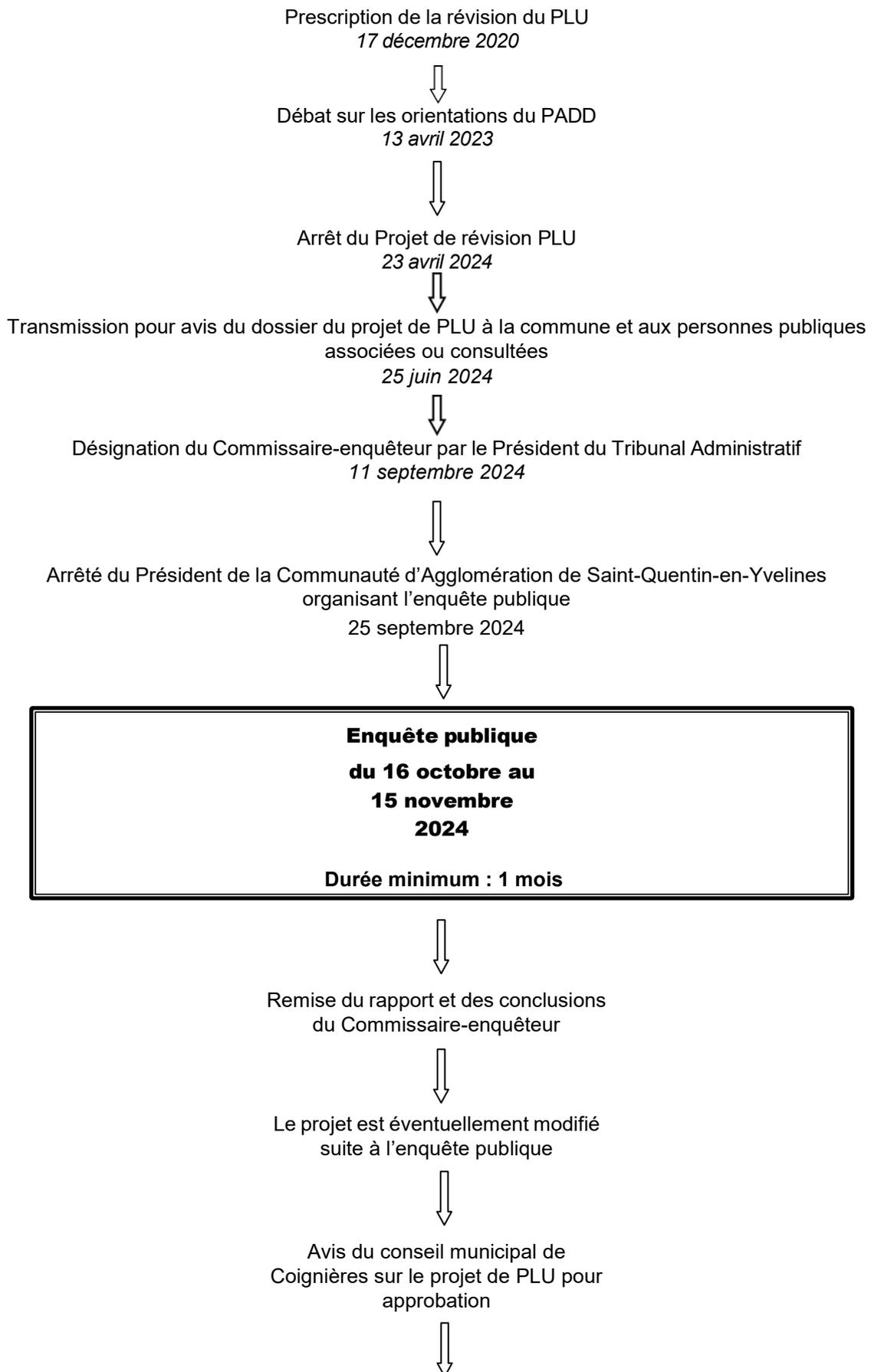
Le projet de PLU arrêté et les pièces qui s'y rapportent sont mis à disposition du public, sous format papier et sous format dématérialisé, qui en prendra connaissance. Le public pourra faire part d'observations, demandes et propositions, soit sur les registres d'enquête papier et numérique, soit directement auprès du Commissaire-enquêteur.

L'enquête publique est ainsi le moment privilégié au cours duquel le public peut faire ses observations, demandes ou propositions, par rapport au projet de révision du PLU mais non encore approuvé de manière à faire, éventuellement, évoluer le projet. Une autorité indépendante et neutre - le Commissaire-enquêteur - est présente pour recevoir ces observations et formuler un avis :

A l'issue de l'enquête :

- Dès réception des registres et des documents annexés, monsieur le Commissaire-enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le responsable du projet, et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.
- Monsieur le Commissaire-enquêteur rendra son rapport avec un avis motivé, éventuellement assorti de réserves ou de recommandations.
- A la lumière de ce rapport et de cet avis motivé du Commissaire-enquêteur, des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public, la Communauté d'agglomération examinera les demandes, propositions et observations formulées par le public.
- Le Conseil Communautaire de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines sera appelé à approuver le projet de révision du PLU en décidant éventuellement d'y apporter les modifications qu'il estime nécessaires ou opportunes pour tenir compte des avis émis, des observations, demandes ou propositions formulées lors de l'enquête et du rapport et de l'avis motivé du Commissaire-enquêteur.

Insertion de l'enquête publique dans la procédure relative à la révision du PLU de la commune Coignières



Approbation par le Conseil Communautaire de SQY