



**PRÉFET
DES YVELINES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Le préfet des Yvelines

Service de l'urbanisme des territoires / Unité Planification
Affaire suivie par : Maeva JOLLY
Tél. : 06 73 63 38 10
Mél : maeva.jolly@yvelines.gouv.fr
ddt-sut-up@yvelines.gouv.fr
Réff : sut_up_20240820_mairie_Coignieres_avisetat_rev_plu_pref-1-1.odt)

Versailles, le 29/08/2024

Monsieur Didier FISCHER
Maire de Coignières
Mairie
Place de l'Église Saint-Germain-
d'Auxerre
78310 COIGNIÈRES

Monsieur le maire

Par délibération en date du 23 mai 2024, le conseil municipal de Coignières a arrêté le projet de révision de son plan local d'urbanisme (PLU).

Conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, le dossier, contenant l'ensemble des pièces du projet, a été transmis à la préfecture, pour avis, et reçu par les services de l'État le 31 mai 2024.

Après examen des documents constitutifs du projet, j'émet un avis favorable assorti toutefois de réserves à prendre en compte avant l'approbation du PLU.

Ces réserves portent sur la clarification des efforts à mettre en œuvre pour produire du logement et des logements locatifs sociaux.

Le contenu réglementaire du projet appelle aussi un certain nombre d'autres remarques.

Vous trouverez en pièce jointe une synthèse de l'ensemble de ces observations.

Mes services restent à votre disposition pour toute information ou conseil sur la levée des présentes réserves.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le préfet et par délégation
Le Secrétaire Général


Victor DEVOUGE

Pièces jointes (2) : Synthèse et dossier ZIP

PROJET DE PLU DE COIGNIÈRES

SYNTHÈSE DES AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT

Par délibération en date du 23 mai 2024, le conseil communautaire de la communauté d'agglomération de Saint Quentin-en-Yvelines a arrêté le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Coignières.

En application de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, ce projet a été transmis, pour avis, aux services de l'État le 31 mai 2024.

L'avis émis au titre de l'État sur le projet de PLU arrêté est favorable, avec des réserves. Il conviendra de lever les réserves avant l'approbation du document afin que l'avis demeure favorable.

Documents annexés :

<p><u>Courriers</u> Avis de la Chambre des métiers et de l'artisanat (CMA) du 12/06/2024. Avis de la direction inter-départementale des routes d'Île-de-France (DIR-IF) du 01/07/2024. Avis de la Direction régionale des affaires culturelles d'Île-de-France (DRAC / UDAP) du 10/07/2024. Avis de TOTAL du 18/06/2024. Avis de TRAPIL (carte).</p> <p><u>Autres contributions des services de l'État :</u> Listes des servitudes d'utilité publique (DDT 78)</p> <p><u>Arrêtés préfectoraux instituant des Servitudes d'utilité publique et fiches relatives à leur mise en œuvre :</u> Arrêté préfectoral du 31/10/1906 relatif aux cours d'eau non domaniaux des Yvelines Arrêté préfectoral du 31/10/1906 relatif à la police des cours d'eau et le captage des sources Arrêté préfectoral du 18/09/1832 portant règlement sur la police des eaux de la rivière d'Yvette et de ses affluents, depuis leurs sources jusqu'à la rivière d'Orge ; Décret modificatif du 10/02/1933 – Police des cours d'eaux de l'Yvette et de ses affluents Arrêté préfectoral du 15/12/1998 sur le forage de l'institut marcel-rivière – Mesnils-St-Denis et Coignières</p>	<p><u>Arrêtés préfectoraux instituant des contraintes d'usage du sol et fiches relatives à leur mise en œuvre :</u> Fiche sur la vallée de Chevreuse - Arrêté préfectoral du 08/11/1973 Note relatives aux Servitudes de passage le long des cours d'eau non domaniaux (DDT-78) Note d'information relatives aux carrières souterraines et aux cavités abandonnées (DDT-78) Fiche de la servitude d'utilité publique T7 relative à la servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières Fiche sur les modalités d'application de la SUP T7</p>
---	--

Réf. : sut_up_20240820_mairie_Coignieres_avisetatplu_synthese_pref_V7-1

Sommaire

RÉSERVES.....	3
A. Coignières, une centralité structurante pour le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines.....	3
B. Une contribution attendue à l'atteinte des objectifs supra-communaux en matière de production de logements.....	3
C. Des outils réglementaires insuffisants pour atteindre les objectifs de construction de logements assignés par les documents supra-communaux.....	5
OBSERVATIONS.....	7
A. Prise en compte du SDAGE.....	7
B. Sur les zones humides.....	7
C. Sur le risque inondation.....	7
D. Sur l'assainissement.....	8
E. Sur la lisière des massifs de plus de 100 hectares.....	8
F. Sur les Espaces Boisés Classés (EBC).....	9
G. Sur les mobilités.....	9
H. L'OAP « écoquartier gare ».....	10
I. Les Servitudes d'utilité publique (SUP).....	11

RÉSERVES

A. Coignières, une centralité structurante pour le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines.

La commune de Coignières bénéficie d'un positionnement stratégique grâce à plusieurs atouts notables lui conférant, au sein de l'armature territoriale de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (CASQY), le statut de pôle urbain structurant. La commune est traversée par la RN 10, facilitant ainsi les déplacements vers les pôles économiques environnants. Elle dispose également d'une gare ferroviaire bien desservie par la ligne N du Transilien, offrant une liaison rapide avec la gare de Paris-Montparnasse et d'autres grandes villes.

Coignières présente également un tissu économique diversifié. La commune dispose d'un taux d'activité compris entre 14,5 et 17,6 %, le taux le plus élevé de la CASQY. Le secteur économique de Coignières est marqué par la présence de grandes surfaces commerciales, et d'entrepôts, représentant une part importante des activités locales. Coignières se présente ainsi comme un pôle économique majeur de l'agglomération et des Yvelines.

De plus, Coignières est proche de plusieurs pôles d'emploi significatifs, notamment ceux de Versailles, et Vélizy reconnus également pour leur dynamisme économique et leur concentration d'entreprises, offrant de nombreuses opportunités professionnelles.

Un effort en matière de logements est donc attendu au regard de la situation particulière de la commune, tant par sa proximité avec les axes ferroviaires et routiers que du bassin d'emploi communal et supra-communal.

B. Une contribution attendue à l'atteinte des objectifs supra-communaux en matière de production de logements

La loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris a assigné à la région Île-de-France des objectifs ambitieux en matière de construction de logements afin de répondre aux besoins qui y sont particulièrement prégnants. L'article 1 de la loi précise, ainsi, que « *Le Grand Paris est un projet urbain, social et économique d'intérêt national qui unit les grands territoires stratégiques de la région d'Île-de-France, au premier rang desquels Paris et le cœur de l'agglomération parisienne, et promeut le développement économique durable, solidaire et créateur d'emplois de la région capitale. Il vise à réduire les déséquilibres sociaux, territoriaux et fiscaux au bénéfice de l'ensemble du territoire national. [...]* ».

À cette fin, la loi prévoit un objectif global de construction de logements, fixé à 70 000 logements par an, géographiquement et socialement adaptés en Île-de-France. Cet objectif est repris par le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) actuellement en vigueur. Le SDRIF-E arrêté le 12 juillet 2023 conserve cet objectif.

Les orientations réglementaires du SDRIF énoncent ainsi que : « *Chaque territoire doit pourvoir à ses besoins locaux en matière de logement, notamment social, mais aussi participer à la réponse des besoins régionaux et à la réduction des inégalités sociales et territoriales au sein de l'espace francilien, dans le respect des objectifs annuels de production de nouveaux logements qui sont assignés aux communes et à leurs groupements.* »

Pour s'inscrire dans ces principes et **atteindre cet objectif régional, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre d'accroître significativement le nombre de logements au sein des espaces urbanisés existants.**

Pour ce faire, **le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser en moyenne de 13 %, à l'horizon 2040.**

Cet objectif est porté à :

- **15 % dans les communes dotées d'une gare, ainsi que dans les polarités des villes moyennes, des petites villes et des communes de l'espace rural [...]** »

Cet objectif de réalisation de 70 000 logements annuels est également décliné dans le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) à l'échelle des EPCI et précise la typologie des logements à construire (part du logement social, répartition par catégorie des financements, logements des jeunes, des étudiants...).

Le SRHH 2024-2030 a été adopté le 30 avril 2024. Il fixe un objectif de réalisation de 1754 logements par an à l'échelle du bassin de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Il s'applique aux constructions neuves en prenant comme référence les autorisations d'urbanisme délivrées depuis 2024.

Pour la période 2017-2023, le précédent SRHH avait fixé un objectif similaire de 1700 logements par an à l'échelle du bassin de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (CASQY).

Sur la base de ce document, le plan local de l'habitat (PLH) de Saint-Quentin-en-Yvelines avait été approuvé en conseil communautaire le 26 septembre 2019. Ce document déclinait la politique de l'habitat de l'agglomération pour une durée de 6 ans en compatibilité avec les objectifs du SRHH et avait fixé un objectif de réalisation total de 10 122 logements soit 1687 logements par an sur tout le territoire de la CASQY.

Dans ce cadre, il était demandé à la commune de Coignières de produire **102 logements sur la période 2017-2023, 80 fléchés par la commune et 22 non territorialisés. Ce qui représente l'équivalent d'une production de 17 logements par an sur la période.**

Extrait du PLH SQY 2018-2023 – référentiel foncier

Coignières														
Liste des projets de logements inscrits au PLH 2018-2023 (Version envoyée le 19/10/2018 sans retour de la commune)														
Numero de référence géolocalisation	Identifiant de l'opération	Type de foncier	Volume de logements identifiés	Année d'autorisation du PC	Dont volume en accession libre	Dont volume de PSLA*	Dont volume de LLI**	Dont volume total de LLS	Dont PLAI	Dont PLUS	Dont PLS	Logements spécifiques		
												Social	Privé	
I	Renouvellement urbain divers	Privé/Public	60	2022	39	21								
Privé diffus		Privé/Public	20		20									
Total			80		59	21								
Objectif non-territorialisé			22					6	Pas de répartition connue à ce jour					
Objectif intermédiation locative	Pas d'objectif souhaité par la ville													

Il y a lieu de noter à cet égard une imprécision dans votre rapport de présentation. **En effet, si votre rapport de présentation fait bien état des 80 logements fléchés, pour énoncer la trajectoire de réalisation de logement à créer, il omet les 22 logements également inscrits comme objectif non-territorialisés comptabilisés dans le PLHi pour Coignières. Il conviendra d'actualiser votre rapport de présentation sur ce point.**

Un bilan à mi-parcours a été dressé en mai 2022 pour les années 2018, 2019 et 2020 par la CASQY sur l'atteinte de ces objectifs.

Extrait du bilan 2021 de la production de logements dans les territoires d'Île-de-France (SQY - mai 2022)

	Volume logements inscrits au PLH	Volume de logements autorisés 2018-2020	% de logements autorisés au regard des objectifs du PLH	Volume de logements commencés 2018-2020	% de logements commencés au regard des objectifs du PLH
Les Clayes-sous-Bois	772	361	47%	85	11%
Coignières	102	18	18%	3	3%
Élancourt	1 025	187	18%	174	17%
Guyancourt	824	634	77%	576	70%
Magny-les-Hameaux	473	124	26%	166	35%
Maurepas	856	196	23%	581	68%
Montigny-le-Bretonneux	656	263	40%	265	40%
Plaisir	953	346	36%	88	9%
Trappes	2 353	719	31%	559	24%
La Verrière	473	33	7%	11	2%
Villepreux	726	134	18%	130	18%
Voisins-le-Bretonneux	909	373	41%	274	30%
SQY	10 122	3 388	33%	2 912	29%

À mi-parcours, la commune de Coignières n'avait réalisé que **3 % de son objectif de production de logement sur cette période.**

Pour les années 2021 et 2022, **8 logements** ont été autorisés (source : Sdes Sit@del2, données brutes en date réelle), en-deça des 17 logements attendus par an. Il est donc attendu que le PLU inverse cette tendance.

Et ce d'autant, qu'avec un objectif SRHH 2024-2030 porté à **1754 logements pour Saint-Quentin-en-Yvelines**, l'effort communal sera porté à la réalisation d'une vingtaine de logements par an.

Cela représente par conséquent environ 120 logements neufs à produire, au total, à l'horizon 2030.

Ainsi, le plan local d'urbanisme de Coignières doit traduire, à son échelle, cet objectif. Il s'agit, dans ce cadre, de questionner les formes urbaines et la densité, en regard notamment de la desserte en transports collectifs.

C. Des outils réglementaires insuffisants pour atteindre les objectifs de construction de logements assignés par les documents supra-communaux.

En préambule, nous rappellerons que votre document d'urbanisme communal n'est pas soumis à une obligation de résultats quant aux chiffres énoncés précédemment, mais à une obligation de moyens de nature à permettre la compatibilité du document communal avec les documents de rang supérieur ¹.

La commune anticipant l'approbation du SDRIF-E, prend en compte dans son rapport de présentation l'orientation 57 dudit document qui précise que :

« Le SDRIF-E vise la production de 90 % des nouveaux logements en renouvellement urbain, et porte de grands principes d'organisation du développement : renforcement des polarités et des zones les mieux desservies d'ici 2040 par les transports en commun, équilibre habitat/ emploi, maîtrise de l'accroissement de la densité dans l'hypercentre. Ces principes s'imposent au SRHH pour définir la territorialisation des objectifs de construction de logements. ».

¹ Conseil d'Etat 6 octobre 2021, n° 441847, mentionné aux tables du Rec.

Vous reprenez également dans le Rapport de Présentation (« *Diagnostic territorial* » p.11), la compatibilité du projet PLU avec le SDRIF 2013, qui demande aussi une augmentation minimale de 15 % des densités à la fois humaine et des espaces d'habitat, dans les communes à proximité d'une gare. Ce qui représente pour Coignières, une production d'environ **274 logements sur la commune, objectif repris par le SDRIF-E à l'horizon 2040.**

Cet objectif de densification du SDRIF, est traduit dans ce PLU avec la réalisation de 240 à 270 logements sur la période 2024-2035, ouverte via 3 Opérations d'Aménagement Programmées (OAP).

Il ressort de la lecture des documents mis à notre disposition que vous entendez en effet réaliser 4 OAP sectorielles, dont 3 qui proposeraient une production de logements.

Vous faites état dans le volet « *justifications* » du rapport de présentation de la réalisation de : 80 à 100 logements dans l'OAP « *Rue des Étangs* », 40 à 50 logements dans l'OAP « *Centre commercial de village* » et 120 logements dans l'OAP « *Rue du Moulin à vent* ».

Cependant, aucune des OAP dans la pièce du document d'urbanisme qui leur est dédiée, ne chiffre une programmation de logements et ne comporte d'échéancier.

Au regard de ces éléments, il apparaît donc nécessaire d'adapter le document en identifiant un nombre minimum de logements prévus dans les différentes OAP qui permettent l'atteinte des objectifs avancés.

J'attire également votre attention sur l'importance de la typologie des logements qui seront réalisés dans les OAP. En effet, ainsi que vous le notez dans votre rapport de présentation le nombre de personnes seules et de familles monoparentales est en hausse constante ces dernières années et forme désormais une part importante de la population de Coignières.

Une adaptation du parc de logements à la baisse de la taille des ménages est donc à privilégier.

Résumé :

Afin que la réserve puisse être levée, il est suggéré :

- d'actualiser le rapport de présentation sur les objectifs PLH 2017-2023 pour la commune de Coignières ;
- de compléter le document OAP en chiffrant un minimum de production de logements, dans les OAP « *rue des étangs* », « *centre commercial de village* » et « *rue du moulin à vent* » afin de permettre l'atteinte des objectifs mentionnés dans le rapport de présentation.

OBSERVATIONS

A. Prise en compte du SDAGE

La commune de Coignières est traversée par plusieurs cours d'eau, il est cité dans le Rapport de Présentation (Diagnostic territorial) l'ancien SDAGE (2010-2015). Il convient d'actualiser ce document en citant le SDAGE en vigueur (2022-2027).

B. Sur les zones humides

La commune présente sur son territoire de nombreuses zones humides, identifiées selon l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Il est mentionné dans votre règlement écrit (p.16) : « *Dans les zones humides, repérées dans les documents graphiques par une trame spécifique, **sont interdites toutes constructions, installations**, y compris l'extension des constructions, portant atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.* ».

Cependant, l'OAP sectorielle « *peupliers* », qui est consommatrice d'un espace de 1,3ha se trouve en zone humide probable.

Cette OAP est un secteur de projet d'équipements publics, où il est prévu la localisation de votre nouveau centre technique municipal.

Vous indiquez dans votre document OAP qu'une étude est nécessaire pour confirmer ou infirmer la zone humide et que « *l'aménagement du secteur est consubstantiel aux résultats de cette étude* ».

Il aurait été plus judicieux de caractériser au préalable la présence de ladite zone humide afin de donner lieu, si présence effective, à des dispositions assurant la protection stricte de cette zone humide, en privilégiant l'évitement et donc l'interdiction de toute urbanisation dans le périmètre ainsi délimité.

En tout état de cause, ainsi que vous le mentionnez vous-même dans votre document, la probabilité d'une zone humide à cet emplacement devra faire l'objet d'une étude préalable afin de garantir la faisabilité de l'opération envisagée, condition sine qua non à sa réalisation.

C. Sur le risque inondation

Le risque inondation est abordé dans la pièce « *État initial de l'environnement* » du Rapport de Présentation (p.89) : « *Coignières est listée dans l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 portant délimitation du périmètre des zones à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux, qui vaut PPRI. La comparaison du zonage réglementaire de l'arrêté, numérisé et diffusé par la DDT des Yvelines, montre que le territoire communal de Coignières n'est pas concerné par les zonages réglementaires liés aux inondations.* »

Je vous invite à corriger ce paragraphe. En effet, bien qu'aucune zone inondable n'ait été cartographiée sur le territoire communal, dans le zonage réglementaire, en fonction des connaissances disponibles lors de l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992, la présence de Coignières dans la liste des communes mentionnées indique que le risque d'inondation existe bel et bien.

Il est aussi indiqué dans cette pièce du PLU que « *la maîtrise du ruissellement sur le territoire participe à la prévention des inondations en aval* ». Toutefois, ceci ne répond pas à l'obligation d'identifier les zones d'expansion des crues dans le PLU.

Le projet de PLU serait à enrichir sur ce point également.

D. Sur l'assainissement

Le plan d'assainissement des eaux usées est bien annexé au PLU, ainsi que le plan distinguant les réseaux collectif et non collectif.

En revanche, la note rédigée de l'annexe sanitaire est absente, et la destination des eaux usées vers la station de traitement de Maurepas, évoquée dans le PLUI de la CASQY, n'est pas présente.

Votre document devra être complété sur ce point.

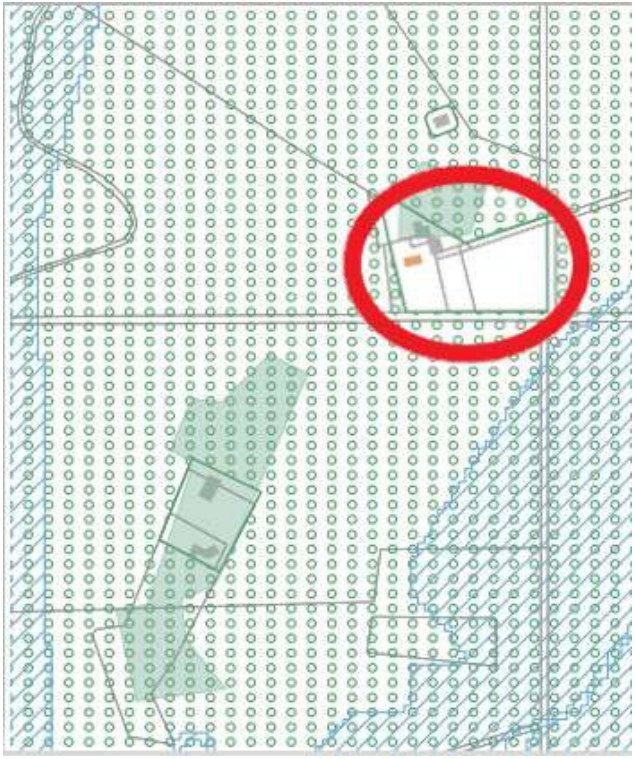

E. Sur la lisière des massifs de plus de 100 hectares

Les massifs de plus de 100 ha et leurs lisières sont bien prises en compte dans le PLU.

Le règlement rappelle que : « *Dans les secteurs compris dans la lisière de 50 mètres en bordure des massifs forestiers de plus de 100 ha identifiés au SDRIF et reportés au règlement graphique, toute nouvelle construction (annexe comprise), à l'exception des bâtiments agricoles, est interdite **sauf si elle est située en site urbain constitué*** ».

La mention du « *Site Urbain Constitué* » (SUC) implique que ce dernier soit identifié dans le document graphique du PLU. Or, aucun SUC n'apparaît dans le PLU.

De plus, une partie de la lisière n'est pas représentée sur le plan de zonage, au Nord-Ouest (cf. tableau n°1). Ce qui est à clarifier dans le PLU.

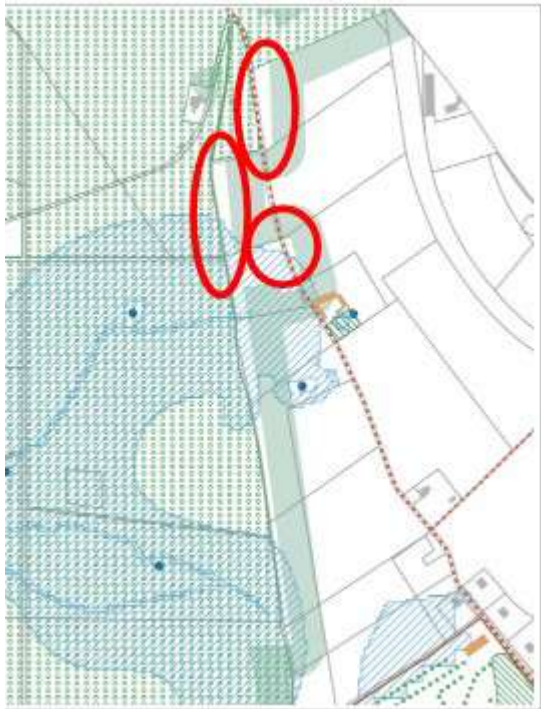

Tableau n°1 : la représentation des lisières	
Extrait du règlement graphique – prescription	Vue aérienne
	

F. Sur les Espaces Boisés Classés (EBC)

La réglementation relative aux Espaces Boisés Classés (EBC) est bien explicitée dans le règlement écrit. Sur le plan de zonage, les massifs forestiers de plus de 100 hectares sont globalement désignés comme des EBC.

Cependant, quelques petites zones isolées (cf. tableau n°2) qui font partie de ces massifs de plus de 100 hectares n'ont pas été classées en EBC. Il conviendra de les reprendre.

Tableau n°2 : Manque de représentation des Espaces Boisés Classés du règlement du PLU

Extrait du règlement graphique - prescriptions	Vue aérienne
 Extrait du règlement graphique montrant des zones boisées classées en EBC. Les zones sont délimitées par des lignes rouges et bleues, et certaines sont marquées avec des points bleus. Des zones isolées sont soulignées par des cercles rouges.	 Vue aérienne montrant une zone boisée classée en EBC, délimitée par une ligne verte.

G. Sur les mobilités

Le **PADD** comporte 3 objectifs au sujet des mobilités :

- « Affirmer la priorité du piéton dans la Ville par un maillage sécurisé et renforcé des modes actifs » ;
- « Assurer une cohabitation sécurisée et apaisée des différents flux et modes de déplacements sur le territoire » ;
- « Projeter des aménagements en faveur de pratiques de déplacements plus soutenables ».

Une OAP thématique spécifique, intitulée « Mobilités douces », vise à encourager le report de l'utilisation de la voiture individuelle vers les transports en commun, tout en renforçant l'usage des modes de transport actifs. Coignières cherche ainsi à améliorer le maillage de son réseau de mobilités douces et à assurer la cohérence des projets ponctuels tant à l'échelle de la commune qu'en lien avec les projets des communes voisines.

Cette OAP thématique détaille un ensemble de principes d'aménagement pour les voies structurantes, les voies secondaires et complémentaires, ainsi que pour le renforcement des voies piétonnes.

I. Les Servitudes d'utilité publique (SUP)

Les PLU comportent en annexe, s'il y a lieu, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'État (L.151-43 du Code de l'urbanisme).

Mises en œuvre par les Services de l'État, les servitudes d'utilité publique s'imposent aux communes lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Il y a obligation pour le PLU de les respecter.

Le nombre des servitudes d'utilité publique applicables au territoire communal ayant évolué depuis la transmission du porter-à-connaissance réglementaire, la liste et le plan des SUP du PLU sont à actualiser.

Sur le contenu de l'annexe, consacrée aux servitudes d'utilité publique :

- Est à compléter dans l'annexe consacrée aux SUP :

- La liste des servitudes d'utilité publique applicables au territoire (Cinq SUP ne figurent pas dans la liste ; il s'agit des SUP : A4 n°7S/91/04 ; AC1 n°520 : AS1 n°801 et 802 ; T7 n°4913.) ;
- les fiches décrivant les fondements juridiques de chaque catégorie de SUP.

- Sont à rajouter dans l'annexe les SUP et leurs fiches descriptives suivantes : (Par exemple :)

- (A4) Arrêté préfectoral du 31/10/1906 relatif aux cours d'eau non navigables ni flottables des Yvelines ;
- (A4) Arrêté préfectoral du 31/10/1906 relatif à la police des cours d'eau et au captage des sources ;
- (A4) Décret du 29/07/1932 sur le règlement de la police des eaux de la rivière de la Mauldre et de ses affluents (sauf Gally) ;
- (A4) Ordonnance royale du 18/09/1832 relatif à la police des cours d'eau et du règlement de l'Yvette et de ses affluents ;
- (AC2) fiche sur la vallée de Chevreuse - Arrêté du 08/11/1973
- (AS1) Arrêté préfectoral du 15/12/1998 sur le forage de l'institut Marcel Rivière à Mesnils-St-Denis et Coignières
- (T7) fiche sur la servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières ;
- Fiche sur les modalités d'application de la servitude d'utilité publique T7 ;
- etc.

Sont à rajouter à titre d'information dans l'annexe consacrée aux SUP :

- note sur les risques liés aux carrières souterraines et aux cavités abandonnées prises en compte dans les PLU des Yvelines 2023 DDT-78 V4 ;
- fiche descriptive des servitudes d'utilité publique A4 sur les cours d'eau non domaniaux.

Pour information, les fiches SUP décrivant les fondements juridiques de chaque catégorie de SUP, ainsi que le processus de leur numérisation sont téléchargeables à l'adresse suivante :

<https://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/fiches-sup-validees-r1065.html>



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement, de l'aménagement
et des transports d'Île-de-France**

Direction des Routes d'Île-de-France

Versailles, le 1^{er} juillet 2024

**Arrondissement de Gestion et d'Exploitation de la Route Ouest
Bureau de Gestion Administrative et de la Route**

Affaire suivie par : Pascale.DEVIGNES

Courriel : pdprh.bgar.ager-o.dirif.drieat-if@developpement-durable.gouv.fr

Monsieur,

Par courrier en date du 4 juin 2024, vous m'avez transmis pour avis le projet de PLU arrêté par le conseil municipal de la commune de Coignières.

La DIRIF émet un avis favorable à ce projet assorti de plusieurs réserves :

- sur la faisabilité d'un nouveau carrefour entre la RN10, la rue du four à chaux et la rue des étangs

un nouveau carrefour à niveau permettant une seule traversée des modes doux ne serait pas lisible par les usagers, notamment en venant de Rambouillet. De fait, aujourd'hui aucun carrefour sur la RN 10 ne permet de passage des modes doux sans une traversée des véhicules par la même. Les usagers s'attendent logiquement sur cet axe de grande circulation à des carrefours routiers, et non à un passage piéton isolé, comme on peut en trouver dans une rue de centre-ville.

Il faut également relever la proximité de ce projet de nouveau carrefour avec celui existant entre la RN 10 et la rue de la gare, qui dispose de marges d'amélioration pour la traversée des modes doux.

Enfin, un passage dénivelé pour les modes doux existe aujourd'hui entre la rue du four à chaux et la rue des étangs. Son amélioration peut aussi être envisagée.

Aussi, pour des raisons de sécurité routière, ce parti d'aménagement de la RN10 est de notre point de vue à revoir.

- sur la faisabilité du projet de réaménagement du carrefour de la Malmedonne porté par la DiRIF

le projet de PLU semble permettre ce projet, et même permettre de l'améliorer, en reconquérant de l'espace public au droit de la future bretelle d'entrée sur la RN10 en direction de la province et de la future contre-allée à ce niveau. Il convient de maintenir ces dispositions qui vont dans le bon sens.

- sur la constructibilité en bord de RN10 en zone N,

la RN10 est une route express et dans ce cadre, l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme impose « qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations.... ». Ni le règlement, ni aucun autre document du PLU arrêté, notamment la partie concernant la zone N, n'en fait mention.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Chef de l'arrondissement Ouest

**Direction Départementale des territoires
Service Urbanisme des Territoires
Unité Planification
35 rue de Noailles
BP 1115
78 011 VERSAILLES Cedex**



TotalEnergies

TotalEnergies Raffinage France

Etablissement TotalEnergies de Gargenville

DDT Yvelines

35 rue de Noailles

BP 1115

78011 VERSAILLES CEDEX

A l'attention du Mme Maëva JOLLY

N/Réf. : 20240610
Suivi par : Méryl MARCHETTI
Tél. : 04 42 02 02 37
E.mail : dict.total.ggv@technipipe.com

Objet : Projet de révision du PLU de la Commune de Coignières

Les Pennes Mirabeau,
le 18/06/2024

Madame, Monsieur,

Nous avons bien reçu votre demande concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme prescrit sur la Commune citée ci-dessus. Nous vous confirmons que notre pipeline Haute Pression TotalEnergies Raffinage France Ø 500 mm LE HAVRE-NANGIS ne traverse pas cette commune et qu'elle ne demeure donc pas impactée par les bandes d'effets de celui-ci.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Méryl MARCHETTI
Pôle travaux tiers TECHNIPIPE pour le compte de TotalEnergies Raffinage France

Adresse postale : 40 avenue Jean Jaurès
78440 Gargenville - T. : +33 (0)1 30 98 53 31

TotalEnergies Raffinage France
Société par Actions Simplifiée au capital de 414 266 786 euros
Siège social : 2 place Jean Miller - La Défense 6 - 92400 Courbevoie - France
SIREN : 529 221 749 RCS NANTERRE

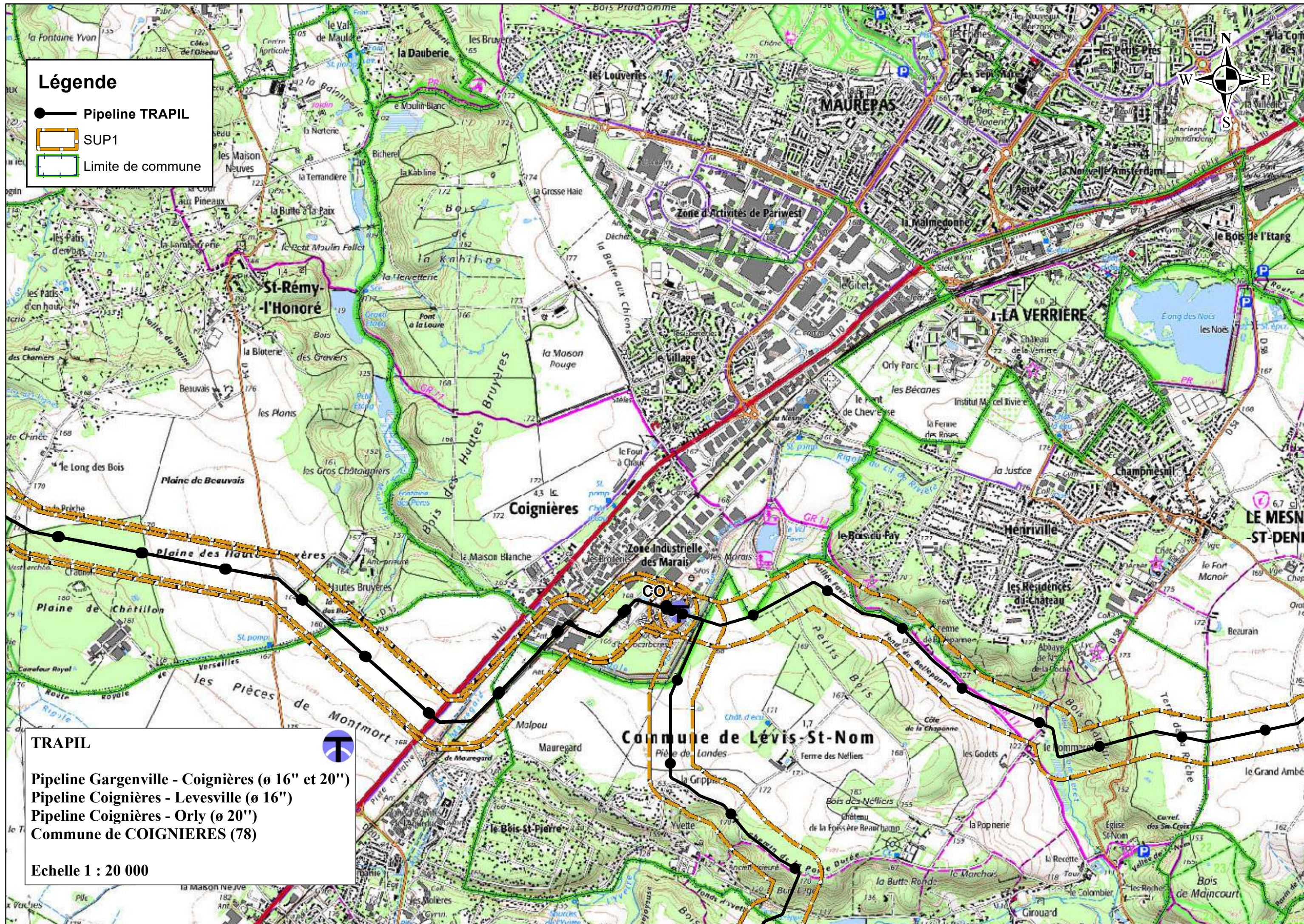
Légende

- Pipeline TRAPIL
- ▭ SUP1
- ▭ Limite de commune

TRAPIL

Pipeline Gargenville - Coignières (ø 16" et 20")
Pipeline Coignières - Levesville (ø 16")
Pipeline Coignières - Orly (ø 20")
Commune de COIGNIERES (78)

Echelle 1 : 20 000





**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale
des affaires culturelles
d'Île-de-France**

**Unité départementale de l'architecture
et du patrimoine des Yvelines**

Affaire suivie par : Tiphaine Linares

Courriel: tiphaine.linares@culture.gouv.fr

Ref : AD/TL 2024 – 168

Aurélia DIORE

Architecte des bâtiments de France

Adjointe à la cheffe de l'UDAP des Yvelines

Versailles, le 10 juillet 2024,

Objet: COIGNIERES (78) – révision du plan local d'urbanisme

J'ai bien reçu votre consultation du 4 juin 2024 portant sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Coignières, et je vous en remercie.

Après examen des pièces du dossier, j'ai l'honneur de vous faire part de mon avis favorable sur le projet arrêté, assorti des observations suivantes :

Servitudes d'utilité publique (SUP)

Le parc de l'ancien château de la Verrière (78) est inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 11 juillet 1945. Son périmètre de protection de 500m de rayon a été transformé sur la commune de la Verrière en un périmètre de protection modifié (PPM) par délibération de l'autorité compétente le 27 juin 2013. Celui-ci est devenu d'office un périmètre délimité des abords (PDA) lors de la promulgation de la loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP).

Direction Départementale des Territoires des Yvelines

Service de l'urbanisme des territoires (SUT)

Unité planification (UP), à l'attention de Madame JOLLY

35 rue de Noailles - BP 1115

78011 Versailles Cedex

Unité départementale de l'architecture et du Patrimoine des Yvelines

7 rue des Réservoirs 78 000 VERSAILLES – standard 01 39 50 49 03

Adresse Internet : <http://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Ile-de-France>

La Direction générale des patrimoines et de l'architecture du Ministère de la Culture a récemment confirmé que les résiduels d'anciens périmètres de 500m de rayon débordant sur d'autres communes que la commune d'implantation d'un monument historique n'ont plus de fondements juridiques si le périmètre de protection considéré a été transformé en PDA.

C'est le cas pour le parc de l'ancien château de la Verrière. Le rayon résiduel de son ancien périmètre de protection, qui déborde sur le territoire de Coignières, n'a plus de fondement juridique avec le PDA. Par conséquent, il ne constitue pas une servitude d'utilité publique opposable et doit être supprimé du document d'urbanisme (plan et liste des SUP).

L'atlas des patrimoines et le portail national de l'urbanisme seront mis à jour en conséquence, dans les meilleurs délais.

Pour rappel, le périmètre de protection de l'ancien prieuré des Hautes-Bruyères situé à Saint-Rémy-l'Honoré reste quant à lui applicable. En effet, il n'a pas été transformé en PDA et son rayon de protection de 500m s'applique sur le territoire communal de Coignières.

Règlement écrit – Titre I, article 5 – Éléments de patrimoine paysager, urbain et naturel

L'article 5 du titre I du règlement précise entre autres les dispositions générales à mettre en œuvre pour la préservation des bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme mais également certains motifs pour lesquels les démolitions partielles ou totales de ces éléments peuvent être autorisées.

Considérant que les prescriptions introduites par l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent assurer la préservation et mise en valeur du patrimoine identifié, il convient de souligner que la disposition visant les démolitions, en page 14 du règlement, entraîne un risque de péril pour le patrimoine bâti protégé face à certains impératifs normatifs et réglementaires de plus en plus mis en avant.

A cet effet, il serait souhaitable de favoriser dans le règlement la mise en œuvre de mesures adaptées et compensatoires, afin qu'apparaisse prioritaire l'adaptation des règles à la conservation du patrimoine remarquable.

Par exemple, concernant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, des mesures dérogatoires et compensatoires peuvent être envisagées au titre de la conservation du patrimoine.

Aurélia DIORE



UP



PREFECTURE DES YVELINES

PREFECTURE DES YVELINES

25 JUIN 2024

25 JUIN 2024

DRCT

DRCT

Préfecture des Yvelines
M. le Préfet Frédéric ROSE
35 rue de Noailles
BP 1115
78011 VERSAILLES CEDEX

N/Réf : RK/HM/CQ - 046.2024

V/Réf : sut_up_2024_04_09_PPA_consultation_GIS_avis_etat_PLU_Coignièrès

Objet : Projet de PLU arrêté de Coignièrès

Dossier suivi par : Henry Maillard

✉ : henry.maillard@cma-idf.fr

Versailles, le 12 juin 2024.

Monsieur le Préfet,

Par courrier en date du 4 juin 2024, vous avez sollicité l'avis de la CMA IDF sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de la commune de Coignièrès conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme.

Après lecture du dossier par notre Service de Développement Economique et Territorial, nous n'avons pas d'observations particulières à réaliser sur ce projet. Ces modifications qui nous ont été soumises seront sans incidence pour l'exercice des activités artisanales.

A l'occasion du présent courrier, nous souhaitons rappeler quatre grands enjeux du secteur artisanal dans le cadre d'une révision du PLU d'une commune :

- Le maintien et la sauvegarde de la diversité des commerces de proximité
- La création d'un cadre réglementaire favorisant la production d'un immobilier dédié à l'artisanat
- La réhabilitation des zones d'activités
- La prise en compte de l'artisanat dans la création de quartiers mixtes

Le Service de Développement Economique et Territorial reste à votre disposition pour toute question liée à la promotion et au développement de l'Artisanat.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Francis BUSSIÈRE
Président de la CMA Ile-de-France
Par délégation, Le Président de la CMA des Yvelines

Ronan KERAUDREN

**La directrice Prospective, études
et Jeux Olympiques et Paralympiques**

Paris le

13 AOUT 2024

Prospective, études & JOP/24003085-AC/SMN
Affaire suivie par :
Anne CHOBERT
Tél : 01 82 53 80 07
Mél : urbanisme@iledefrance-mobilites.fr

**Monsieur Jean-Michel FOURGOUS
Président
Communauté d'Agglomération de
Saint-Quentin-en-Yvelines
1 rue Eugène-Hénaff
BP10118
78192 TRAPPES CEDEX**

Lettre recommandée avec accusé de réception

2C 179 261 0218 3

Monsieur le Président,

Par courrier daté du 20 juin 2024 et reçu le 24 juin 2024, vous avez sollicité l'avis d'Île-de-France Mobilités sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Coignières, arrêté par le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines le 16 juin 2024.

Les services d'Île-de-France Mobilités sont attentifs à la compatibilité des PLU avec le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF). En particulier, ce dernier fixe un cadre réglementaire en matière de normes de stationnement (véhicules individuels motorisés et vélos). Certaines ont une valeur prescriptive et doivent donc être retranscrites dans le règlement du PLU. Les autres sont des recommandations qu'il est souhaitable de suivre.

Il apparaît que le règlement du projet de PLU arrêté de Coignières n'est pas parfaitement compatible avec les prescriptions et les recommandations du PDUIF. Les observations d'Île-de-France Mobilités sont explicitées dans le tableau d'analyse joint à ce courrier.

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



Laurence DEBRINCAT

PJ : Tableau d'analyse de la compatibilité du projet de PLU arrêté avec le PDUIF

Normes de stationnement pour les véhicules individuels motorisés

Constructions à usage de **bureau**

Type de norme de stationnement	Prescription et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU de Coignières	Extrait des normes inscrites au projet de PLU de Coignières ¹ arrêté en conseil communautaire le 16/06/2024	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
Norme plafond	<u>Prescription</u> À moins de 500 mètres des gares de Coignières et de la Verrière, il ne pourra être construit plus de 1 place pour 45 m ² de surface de plancher.	<u>Bureaux- Véhicules motorisés</u> <u>Zone UA</u> <u>Dans le périmètre de 500 mètres d'une gare</u> : 1 place par tranche de 70 m ² de surface de plancher (SdP) <u>Hors du périmètre de 500 mètres d'une gare</u> : 1 place par tranche de 55 m ² de SdP <u>Zones UG, UM</u> <u>Dans le périmètre de 500 mètres d'une gare</u> : 1 place par tranche de 70 m ² de SdP sans pouvoir excéder 1 place par tranche de 45 m ² de SdP <u>Hors du périmètre de 500 mètres d'une gare</u> : 1 place par tranche de 55 m ² de SdP <u>Zone UR</u> 1 place par tranche de 30 m ² de SdP	OUI, 1/ afin d'instaurer, <u>conformément à la prescription du PDUIF</u> , une norme de stationnement plafond dans le périmètre de 500 mètres autour des gares pour les constructions neuves à usage de bureau dans la zone UA, qui les autorise dans certains secteurs (UA, UAc, UAs et UAit) En effet, la norme prescrite par le PLU ("1 place par tranche de 70 m ² de surface de plancher") correspond de fait à une norme plancher (soit un minimum) et non une norme plafond (maximum). 2/ pour inscrire sur le plan zonage le périmètre de 500 mètres autour des gares de Coignières et de La Verrière, afin d'identifier facilement les zones où s'applique la prescription d'une norme plafond pour les constructions neuves à usage de bureau lorsque le règlement de la zone les y autorise <u>Observation</u> <i>Dans la zone UR, les constructions neuves à usage de bureau sont interdites. Il n'est donc pas utile de prescrire une norme pour cette sous-destination.</i>
Norme plancher	<u>Recommandation</u> Au-delà d'un rayon de 500 mètres autour des gares citées ci-dessus, les différents documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'1 place pour 55 m ² de surface de plancher.		

¹ Les normes non compatibles avec le PDUIF figurent en rouge dans le tableau.

Constructions à usage d'habitation

Type de norme de stationnement	Prescription et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU de Coignières	Extrait des normes inscrites au projet de PLU de Coignières ¹ arrêté en conseil communautaire le 16/06/2024	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
Norme plancher	<p><u>Recommandation</u></p> <p>Ne pas exiger plus de 1,95 place² par logement</p>	<p><i>Logement – véhicules motorisés</i></p> <p><u>Zone UA</u></p> <p><u>Dans le périmètre de 500 mètres d'une gare</u> : 1 place par logement</p> <p><u>Hors du périmètre de 500 mètres d'une gare</u> : 1 place par tranche de 60 m² de SdP, avec un minimum d'une place par logement</p> <p><u>Zones UE, UR, 1AUe</u></p> <p>2 places par logement</p> <p><u>Zones UG, UM</u></p> <p><u>Dans le périmètre de 500 mètres d'une gare</u> : 1 place par logement</p> <p><u>Hors du périmètre de 500 mètres d'une gare</u> : 1 place par tranche de 60 m² de SdP, avec un minimum d'une place par logement</p> <p><i>Logement aidé – véhicules motorisés</i></p> <p><u>Zones UA, UG, UM</u></p> <p><u>Dans le périmètre de 500 mètres d'une gare</u> : 0,5 place par logement aidé</p> <p><u>Hors du périmètre de 500 mètres d'une gare</u> : 1 place par logement aidé</p>	<p>OUI,</p> <p>1/ pour inscrire sur le plan zonage le périmètre de 500 mètres autour des gares de Coignières et de La Verrière, afin d'identifier facilement les zones urbaines où le code de l'urbanisme impose des normes spécifiques à respecter lors de toute construction neuve à usage de logement (cf. articles L151-35 et L151-36)</p> <p>2/ afin de préciser, dans les zones UG et UM, les normes requises pour les constructions neuves à usage d'hébergement par rapport aux logements</p>

² Cf. calcul détaillé ci-après

Type de norme de stationnement	Prescription et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU de Coignières	Extrait des normes inscrites au projet de PLU de Coignières ¹ arrêté en conseil communautaire le 16/06/2024	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
		<p><u>Zones UE, UR, 1AUe</u></p> <p>1 place par logement aidé</p> <p><i>Hébergement – véhicules motorisés</i></p> <p><u>Zones UG, UM</u></p> <p><u>Dans le périmètre de 500 mètres d'une gare :</u></p> <p>1 place par logement</p> <p>0,5 place par logement aidé</p> <p><u>Hors du périmètre de 500 mètres d'une gare :</u></p> <p>1 place par tranche de 60 m² de SdP, avec un minimum d'une place par logement</p> <p>1 place par logement aidé</p> <p><u>Zone UR</u></p> <p>1 place pour 3 logement</p>	

Méthode – Calcul de la borne à la norme plancher recommandée par le PDUIF dans les opérations de logements pour les véhicules motorisés

La norme ne devrait pas exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune.

Le taux de motorisation dans une commune est calculé de la manière suivante :

$$\frac{\text{Nombre de ménages avec 1 voiture} + (\text{Nombre de ménages multi motorisés} * \text{Nombre moyen de voitures de ces ménages})}{\text{Nombre total de ménages}}$$

Pour la commune de Coignières, les données INSEE de 2021³ sont les suivantes :

Nombre total de ménages	1 727
Nombre de ménages ayant 1 voiture	886
Nombre de ménages ayant 2 voitures ou plus	619

Le nombre moyen de voitures des ménages multimotorisés dans une commune de l'agglomération centrale est de 2,2 (source : EGT 2010 / Île-de-France Mobilités, Omnil, DRIEA).

Le taux moyen de motorisation de la commune s'établit ainsi à 1,30 voiture par ménage [soit $(886 + 2,2 * 619) / 1727$].

La norme plancher recommandée par le PDUIF pour la commune de Coignières est donc de **1,95 place par logement** (soit $1,30 * 1,5$).

³ Cf. Tableau LOG T9-Equipement automobile des ménages, issu du recensement de la population, disponible sur le site de l'INSEE

Normes de stationnement pour les vélos

Type de norme de stationnement	Prescription ⁴ et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU de Coignières	Extrait des normes inscrites au projet de PLU de Coignières ¹ arrêté en conseil communautaire le 16/06/2024	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
Norme plancher pour les constructions à usage de <u>bureau</u>	<p><u>Prescription</u></p> <p>A minima 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher</p>	<p><u>Bureaux – Deux-roues non motorisés</u></p> <p><u>Zones UA, UG</u></p> <p>1 place par tranche de 100 m² de SdP</p> <p><u>Zone UM</u></p> <p>1 place par tranche de 100 m² de SdP</p> <p><u>Bureaux de SdP au moins égale à 250 m² :</u></p> <p>1,5 m² par tranche entamée de 100 m² de SdP</p> <p><u>Zone UR</u></p> <p>1 place par 30 m² de SdP de bureaux</p>	<p>NON</p> <p><u>Observation</u></p> <p><i>Les constructions neuves à usage de bureau sont interdites en zone UR. Il n'est donc pas utile de prescrire une norme vélo pour cette sous-destination en zone UR.</i></p>
Norme plancher pour les constructions à usage d'<u>habitation</u>	<p><u>Prescription</u></p> <p>A minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² [pour l'ensemble de l'opération]</p>	<p><u>Logement – Deux-roues non motorisés</u></p> <p><u>Zones UA, UG</u></p> <p><u>Opérations de plus de 3 logements (classiques ou aidés) :</u> 1 place par tranche de 70 m² de SdP</p> <p><u>Zones UE, 1AUe</u></p> <p>1 place par logement</p> <p><u>Zone UM</u></p> <p><u>Opérations de plus de 3 logements (classiques ou aidés) :</u> 1 place par tranche de 70 m² de SdP</p>	<p>OUI,</p> <p>1/ afin de respecter le niveau de la norme vélo prescrite par le PDUIF dans les zones UM et UR pour les immeubles d'habitation de plus de 5 logements</p> <p>En effet, la surface moyenne d'un logement retenue par le PDUIF en agglomération centrale est de l'ordre de 77 m² de surface de plancher.</p> <p>2/ afin de rectifier la norme vélo à destination des hébergements dans la</p>

⁴ Se référer également aux nouvelles réglementations en fin de document

Type de norme de stationnement	Prescription ⁴ et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU de Coignières	Extrait des normes inscrites au projet de PLU de Coignières ¹ arrêté en conseil communautaire le 16/06/2024	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
		<p><u>Immeubles d'habitations de plus de 5 logts :</u> minimum 1,5 m² par tranche entamée de 100 m² de SdP</p> <p><u>Zone UR</u></p> <p>1 place par logement</p> <p><u>Immeubles d'habitations de plus de 5 logts :</u> 1,5 m² par tranche entamée de 100 m² de SdP</p> <p><i>Hébergement – Deux-roues non motorisés</i></p> <p><u>Zones UG, UM</u></p> <p>1 place pour 3 unités d'hébergement</p> <p><u>Zone UR</u></p> <p>1 place pour 3 logements</p>	<p>zone UR en indiquant 3 unités d'hébergement plutôt que 3 logements</p>
<p>Norme plancher pour les constructions à usage d'activité, commerce de plus de 500 m² de surface de plancher, industrie et équipement public</p>	<p><u>Prescription</u></p> <p>A minima 1 place pour 10 employés</p>	<p><i>Artisanat et commerces de détail – Deux-roues non motorisés</i></p> <p><u>Zones UA, UG, UM</u></p> <p>1 place par tranche de 200 m² de SdP</p> <p><u>Zone UR</u></p> <p>2 places par tranche de 100 m² de SdP</p> <p><i>Commerce de gros - Deux-roues non motorisés</i></p> <p><u>Zone UA</u></p> <p>1 place par tranche de 200 m² de SdP</p>	<p>OUI,</p> <p>1/ afin de prescrire une norme vélo en zone UG pour les équipements sportifs qui sont autorisés sur une emprise au sol inférieure à 1 000 m² par unité foncière</p> <p>2/ afin de prescrire une norme vélo en zone UM pour les équipements sportifs (autorisés sur une emprise au sol inférieure à 1 000 m² par unité foncière) et les lieux de culte qui y sont autorisés</p>

Type de norme de stationnement	Prescription ⁴ et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU de Coignières	Extrait des normes inscrites au projet de PLU de Coignières ¹ arrêté en conseil communautaire le 16/06/2024	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
		<p><i>Industrie – Deux-roues non motorisés</i></p> <p><u>Zone UA</u></p> <p>1 place par tranche de 200 m² de SdP</p> <p><u>Zone UR</u></p> <p>1 place par 200 m² de SdP affectés à l'activité</p> <p><i>Entrepôt – Deux-roues non motorisés</i></p> <p><u>Zone UA</u></p> <p>1 place par tranche de 200 m² de SdP</p> <p><u>Constructions de plus de 100 m² de SdP :</u></p> <p>1 place pour 10 employés</p> <p><i>Équipements d'intérêt collectif et services publics – Deux-roues non motorisés</i></p> <p><u>Zone UA</u></p> <p><i>Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques, locaux techniques et industriels des administrations publiques</i></p> <p>2 places par tranche de 100 m² de SdP</p> <p><u>Zones UE, 1AUe</u></p> <p><i>Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques, Locaux techniques et industriels des administrations publiques,</i></p>	<p>3/ afin de prescrire une norme vélo en zone UR pour les équipements publics qui y sont autorisés</p> <p><i><u>Observation</u></i></p> <p><i>Les constructions neuves à usage d'industrie sont interdites en zone UR. Il n'est pas donc pas utile de prescrire une norme vélo pour cette sous-destination. Il en va de même pour les constructions neuves à usage d'artisanat et de commerce de détail.</i></p>

Type de norme de stationnement	Prescription ⁴ et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU de Coignières	Extrait des normes inscrites au projet de PLU de Coignières ¹ arrêté en conseil communautaire le 16/06/2024	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
		<p><i>Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</i></p> <p><u>Pour les agents</u> : 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment</p> <p><u>Pour les usagers</u> : 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment.</p> <p><i>Salles d'art et de spectacle, Équipements sportifs, Autres équipements recevant du public</i></p> <p><u>Pour les usager</u> : 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment</p> <p><u>Zone UG</u></p> <p><i>Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques ; Établissement d'enseignement, de santé et d'action social ; Autres équipements recevant du public</i></p> <p>2 places par tranche de 100 m² de SdP</p> <p><u>Zone UM</u></p> <p><i>Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques ; Établissement d'enseignement, de santé et d'action social ; Autres équipements recevant du public</i></p> <p>2 places par tranche de 100 m² de SdP</p>	

Type de norme de stationnement	Prescription ⁴ et/ou recommandation du PDUIF applicable au PLU de Coignières	Extrait des normes inscrites au projet de PLU de Coignières ¹ arrêté en conseil communautaire le 16/06/2024	Nécessité de modifier le projet de règlement suite aux observations d'Île-de-France Mobilités ?
		<p><u>Zone UR</u></p> <p>En fonction des besoins</p>	
Norme plancher pour les constructions à usage d'établissement scolaire	<p><u>Prescription</u></p> <p>1 place pour 8 à 12 élèves</p> <p><u>Recommandations</u></p> <p>1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires</p> <p>1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur</p>	<p><u>Deux-roues non motorisés</u></p> <p><u>Zones</u></p> <p>Aucune</p>	<p>OUI,</p> <p>1/ a minima, afin de respecter la prescription du PDUIF de 1 place pour 8 à 12 élèves, en particulier dans les zones UG, UM et UR</p> <p>2/ et, si souhaité par la commune, pour prendre en compte la recommandation du PDUIF relative aux collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur dans les zones UE et 1AUE, ainsi que dans les zones UG, UM et UR</p>

Réglementation – Stationnement vélo

En janvier 2023, l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation a été abrogé. À partir de cette date, ce sont les dispositions réglementaires prescrites par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, paru au journal officiel le 3 juillet 2022, qui s'appliquent.

L'arrêté du 30 juin 2022 est pris pour application des articles R.113-11 à R.113-18 du code de la construction et de l'habitation relatifs aux infrastructures de stationnement sécurisé des vélos. Il fixe le nombre minimal d'emplacements de stationnement pour les vélos à réaliser, notamment lors de la construction de bâtiments neufs.

Les nouvelles obligations réglementaires s'appliquent aux constructions neuves ou existantes à usage d'habitation, de lieux de travail industriels ou tertiaires, accueillant un service public, constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, conformément aux articles L113-18, L113-19 et L113-20 du code de la construction et de l'habitation.

Ces nouvelles normes exigent parfois des surfaces de stationnement plus importantes que les prescriptions du PDUIF. Il convient dans ce cas de respecter la réglementation imposée par le code de la construction et de l'habitation.



Le 16 septembre 2024

Hôtel de l'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines
Direction Urbanisme et Prospective

1 rue Eugène Henaff – BP 10118

78192 Trappes Cedex

Affaire suivie par : Najat BOUALI
Direction des Services Techniques
Sandrine GUIGNARD
Tél. : 01 30 13 76 40
servicetechniques@mairie-laverriere.fr

Objet : Avis – Révision du Plan Local d'Urbanisme de Coignières - Arrêt

Monsieur le Président,

Vous nous avez fait parvenir le 20 juin dernier un courrier nous informant de la révision du Plan Local de l'Urbanisme de la ville de Coignières et du dossier arrêté, pour avis, conformément aux articles L153-16 et suivants du code de l'Urbanisme.

À la lecture des pièces, la ville de La Verrière ne peut que soutenir la commune de Coignières dans sa volonté d'engager la transformation de son territoire en une ville qualitative, attractive et agréable à vivre.

De fait, les 3 axes du PADD, qui favorisent le bien vivre à Coignières et dont les orientations vont permettre une amélioration du cadre de vie, recueillent un avis favorable de la ville de La Verrière.

De plus, valoriser les entrées de ville via une réhabilitation des espaces permettra, notamment au niveau du carrefour de la Malmedonne, de changer la liaison entre les deux communes de Coignières et de La Verrière et facilitera les transits avec le futur quartier de la gare de La Verrière. Cette continuité paysagère et adoucie sera profitable aux deux communes.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma considération la plus distinguée.

Bien cordialement,



Maire,

Nicolas DAINVILLE.

AVIS DE LA COMMISSION LOCALE DE L'EAU DU SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DE L'ORGE-YVETTE

DOCUMENT DU 12 septembre 2024

Au titre de l'approbation du SAGE révisé par arrêté inter-préfectoral en date du 02 juillet 2014 et suivant le décret n°2006-880 du 17 juillet 2006, la CLE du SAGE Orge-Yvette se doit d'émettre un avis sur les projets impactant la ressource en eau et les milieux aquatiques associés.

OBJET DE L'AVIS DE LA CLE DU SAGE :

**PROJET DE REVISION DU PLU DE
LA COMMUNE DE COIGNIERES**

Consultation de la Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE Orge-Yvette


Pour rappel, les documents d'urbanisme tels que les PLU doivent être compatibles avec les exigences réglementaires du SAGE Orge-Yvette, qui précise localement les enjeux à prendre en compte. Ainsi, au regard de ces problématiques (préservation des milieux naturels, risques inondations, gestion des eaux pluviales ...), **la CLE peut être consultée lors de la révision/modification des PLU**, mais aussi lors des projets d'urbanisme impactant la ressource en eau et les milieux aquatiques.

Concernant la révision du PLU de Coignières, la CLE du SAGE a été sollicitée par courrier pour avis, la procédure étant en phase de dernier avis PPA avant enquête publique.

La CLE a reçu les 16 éléments constituant l'intégralité du PLU révisé.

Analyse de la compatibilité du projet avec le SAGE Orge-Yvette – Enjeux / Dispositions du PAGD

La CLE du SAGE, concernant ce dossier, émet l'avis suivant :

Afin de faciliter la lecture de cet avis, les remarques et recommandations dont doit tenir compte la commune de Longjumeau dans son dossier réglementaire seront regroupées par thématique, où seront rappelés les objectifs principaux du SAGE Orge-Yvette inscrits au PAGD, et synthétisées dans le présent document par les sigles .

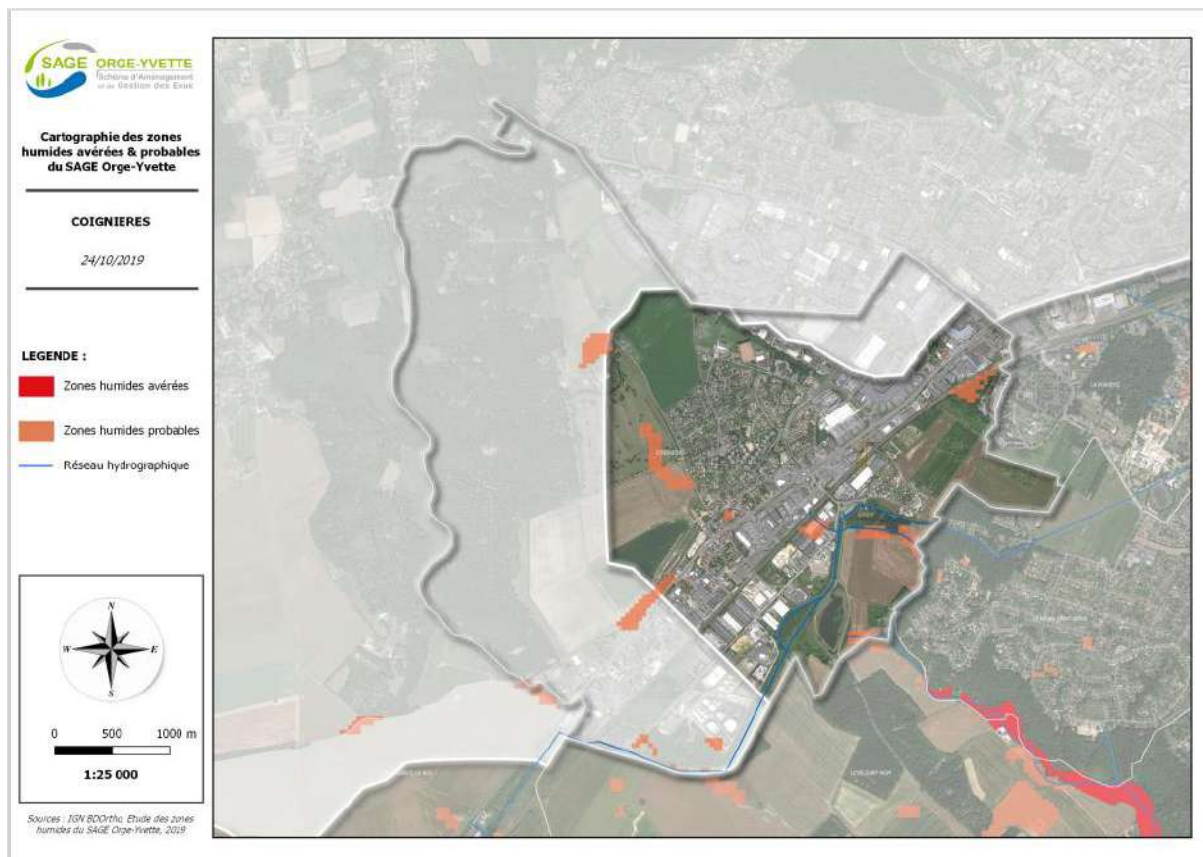
RAPPORT DE PRESENTATION

Diagnostic et EIE

P 41/127 : Le rapport de présentation

- ♦ La CLE du SAGE demande que le chapitre 2.3.1.2 sur les zones humides soit complété par un paragraphe sur le SAGE Orge-Yvette. Nous vous proposons que ce paragraphe contienne les informations suivantes :
 - Le SAGE Orge-Yvette en vigueur réglemente la préservation des zones humides à travers l'article 3 de son règlement (Préservation des zones humides identifiées prioritaires)
 - En 2019, une étude zones humides définissant des zones humides avérées et des zones humides probables a été validée et transmis pour information à l'ensemble des communes du bassin versant Orge-Yvette. Les données issues de cette étude doivent être intégrées dans la cadre de la révision du SAGE et constituer l'inventaire de référence des zones humides à préservées et protéger.

A noter que les enveloppes de la DRIEAT ont intégré les données du SAGE Orge-Yvette issue de l'étude de 2019 avec leur propre classement. A noter également que l'étude de 2019 n'a identifié que des zones humides probables sur la commune de Coignières.



P 11-12/127 : Le rapport présente les cours d'eau de son territoire et leurs enjeux. Sur le territoire Orge-Yvette, il s'agit du Ru du Pommeret et du système des rigoles et des étangs des Yvelines (les rigoles étant classées en « fossé » en 2024 sur les cartes DDT).

Le rapport présente la gestion des rigoles par le SMAGER et la présence des ouvrages associés (vannes...).

Justifications

- ◆ *A reprendre et harmoniser au besoin au regard des remarques du présent document*

Evaluation Environnementale

- ◆ *A reprendre et harmoniser au besoin au regard des remarques du présent document*

PADD

P 22/24 : L'objectif « 3.2b – Sanctuariser et développer les espaces d'intérêt écologique et paysager » comporte les sous-objectifs suivants :

- Protéger les zones humides du territoire.
- Valoriser l'étang du Val Favry comme espace de sensibilité écologique.
- Renforcer les continuités écologiques entre les grands espaces forestiers en valorisant les réseaux de rigoles, le corridor écologique S12 mais également le GR11 traversant la Ville

L'objectif « 3.2c – Œuvrer au renforcement de la nature en ville, gage de qualité du cadre de vie et d'un urbanisme de la santé » comporte le sous-objectif suivant :

- Protéger les mares, particulièrement celles présentes dans la ville, et œuvrer à la création de nouvelles.

OAP

P 12 à 19 : OAP Thématique Trame verte, trame bleue, trame brune, trame

- ◆ La CLE du SAGE souligne l'OAP thématique Trame verte, trame bleue, trame brune, trame noire qui traduit les objectifs de préservation et de protection des milieux naturels, humides et aquatiques que se fixe la commune.

P 75 à 80 : OAP Sectorielles « Rue du Moulin à vent » & « Forum Gibet – Porte de Chevreuse »

- ◆ La CLE du SAGE souligne la valorisation et la préservation d'une zone humide identifiée dans l'OAP et de ses alentours.

P 91 à 93 : OAP Sectorielle « Peupliers »

- ◆ La CLE du SAGE souligne la demande de caractérisation de la zone humide probable et sa prise en compte dans l'aménagement futur selon le résultat.

REGLEMENT ECRIT & GRAPHIQUE

P 16/215 :

Le règlement fixe dans ses articles n°5 « REGLEMENTATIONS PORTANT SUR LES ELEMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER, URBAIN ET NATUREL » plusieurs protections intéressantes :

- Pour les « Espace naturel à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme » qui se traduit par la préservation des espaces naturels aux documents graphiques et par le suivi et la régulation des projets via une autorisation préalable.
- Pour les « Sources ou mares à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme » qui se traduit par l'application de règles d'implantations spécifiques à chaque zone. Cette protection s'appliquant également aux sources inconnues à ce jour.
- Pour les « Zones humides identifiées, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme » qui se traduit par l'application de protection stricte : « Dans les zones humides, repérées dans les documents graphiques par une trame spécifique, sont interdites toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions, portant atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol. »

Attention, le règlement cite l'arrêté du 22 février 2017 n°386325 qui spécifie « qu'une zone humide ne peut être caractérisée, lorsque de la végétation y existe, que par la présence simultanée de sols habituellement inondés ou gorgés d'eau et, pendant au moins une partie de l'année, de plantes hygrophiles ». Il considère en conséquence que les deux critères pédologique et botanique sont, en présence de végétation, « cumulatifs, (...) contrairement d'ailleurs à ce que retient l'arrêté (interministériel) du 24 juin 2008 précisant les critères de définition des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement » et contrairement à la loi portant création de l'Office Français de la Biodiversité, parue au JO du 26 juillet 2019, reprend dans son article 23 la rédaction de l'article L. 211-1 du code de l'environnement portant sur la caractérisation des zones humides, afin d'y introduire un "ou" qui permet de restaurer le caractère alternatif des critères pédologique et floristique. L'arrêt du Conseil d'État du 22 février 2017 est donc désormais caduc.

- ◆ La CLE du SAGE demande que le paragraphe citant l'arrêté du Conseil d'Etat du 22 février 2017 page 17/215 du règlement soit modifié et remplacé par retient l'arrêté (interministériel) du 24 juin 2008 et/ou la loi portant création de l'Office Français de la Biodiversité, parue au JO du 26 juillet 2019.
- ◆ Concernant les exceptions pouvant être autorisés sous conditions, la CLE recommande à la commune d'apporter des précisions à la phrase « l'aménagement d'un bassin paysager « non bâché » de rétention des eaux pluviales » en inscrivant par exemple : « l'aménagement d'ouvrages de gestion des eaux pluviales fondées sur la nature permettant l'abattement des eaux de pluies par infiltration et évapotranspiration ».

Concernant le paragraphe : « Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences de l'arrêté du Conseil d'État du 22 février 2017 et de la note technique du 26 juin 2017 relative à la caractérisation des zones humides permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols. »

- ◆ La CLE du SAGE demande que soit modifié ce paragraphe par l'ajout des mots suivants : « En l'absence de données conforme à l'arrêté (interministériel) du 24 juin 2008 et/ou la loi portant création de l'Office Français de la Biodiversité, parue au JO du 26 juillet 2019, si des études (... reprendre le paragraphe existant susmentionné). En effet, si les services instructeurs ou une collectivité disposent de données conforme aux arrêté et loi susmentionné, permettant de caractériser la zone humide alors il ne sera pas possible de détruire ces milieux.

- La CLE du SAGE souligne la décision de la commune d'utiliser la carte de la DRIEAT qui contient les enveloppes zones humides probables du SAGE Orge-Yvette.

Cependant, elle alerte la commune sur le choix de classer les zones humides de classe B pour lesquelles le SAGE Orge-Yvette demande uniquement une caractérisation obligatoire de ces zones humides pour tout projet mais ne préconise pas d'interdiction. L'interdiction étant réservée aux zones humides avérées du SAGE orge-Yvette uniquement (à noter qu'il n'existe pas de zones humides avérées au sens du SAGE Orge-Yvette (cf cartographie de 2019) identifiées sur le bassin versant Orge-Yvette de la commune de Coignières).

- La CLE du SAGE recommande que la bande d'inconstructibilité indiquée pour la Mauldre soit appliquée également sur le Ru du Pommeret. Le SAGE Orge-Yvette préconise à minima une bande 6 mètres à adapter selon le profil du cours d'eau et ses enjeux.

Enjeu : Gestion quantitative

Inondations

RAPPORT DE PRESENTATION

Diagnostic et EIE

P 91/127 :

Le rapport présente les différents événements (CATNAT) qui ont eu lieu sur la commune. La carte n°26 détaille les zones inondées par le passé à la suite d'événements de ruissellement ou débordement de réseaux.

- La CLE du SAGE recommande d'ajouter une cartographie des éléments paysagers à conserver ou dans la mesure du possible à créer si une étude a été réalisée afin de réduire les aléas ruissellement.

Concernant les inondations par débordement de cours d'eau le rapport indique que Coignières n'est pas concerné par ce type d'événement mais que de par sa situation géographique il joue un rôle sur les inondations en aval.

Justifications

- A reprendre et harmoniser au besoin au regard des remarques du présent document

Evaluation Environnementale

- A reprendre et harmoniser au besoin au regard des remarques du présent document

PADD

P 9/24 : L'objectif « 1.1c – Œuvrer pour un urbanisme en faveur d'une économie des ressources » comporte le sous-objectif suivant :

- Prendre en compte les risques naturels et technologiques connus et y limiter le rapprochement de l'habitat.

OAP

P 12 à 19 : OAP Thématique Trame verte, trame bleue, trame brune, trame

- La CLE du SAGE souligne l'OAP thématique Trame verte, trame bleue, trame brune, trame noire qui traduit les objectifs de valorisation, préservation, protection du maillage bocager et des espaces de transition entre les secteurs agricoles/naturels et agricoles/urbain.

REGLEMENT ECRIT & GRAPHIQUE

Le règlement fixe dans ses articles n°5 « REGLEMENTATIONS PORTANT SUR LES ELEMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER, URBAIN ET NATUREL » plusieurs protections intéressantes :

- Pour les « Arbres remarquables, alignements d'arbres et haies à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme » qui se traduit par le suivi et la régulation via des autorisations spécifiques « coupe et abattage » des alignements d'arbres et des haies à protéger.
- Pour les « Haie bocagère à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme » qui se traduit par la préservation des haies bocagères identifiées aux documents graphiques.

Enjeu : Gestion quantitative

Eaux Pluviales

RAPPORT DE PRESENTATION

Diagnostic et EIE

Page 73/127 :

Le Rapport sur le sujet des réseaux de collecte et leur engorgement fait référence à la gestion des eaux pluviales du SAGE de la Mauldre qui demanderait une gestion par régulation.

- ◆ La CLE du SAGE demande que la gestion des eaux pluviales du SAGE Orge-Yvette qui fixe comme objectif le « 0 rejet » ce qui induit une gestion des eaux pluviales pour la pluie de référence du SAGE par des solutions fondées sur la nature (infiltration / évapotranspiration) soit ajouter dans le rapport de présentation. La CLE précise que l'objectif de non-engorgement des réseaux passe avant tout par le non-connexion des nouveaux projets et la déconnexion de l'existant.

Page 75/127 :

- ◆ La CLE du SAGE souhaite que le chapitre 3.2.2 via sa cartographie des réseaux d'eau pluviale soit plus précis afin de mieux appréhender le cheminement de l'eau (exutoires).

La CLE du SAGE s'interroge sur la source des limites des bassins versant utilisée. En effet, la limite du bassin versant Orge-Yvette ne correspond pas aux données du SAGE Orge-Yvette. Le zonage présenté à une grande importance puisque la gestion des eaux pluviales qui sera demandé aux projets d'aménagement soumis à la nomenclature Eau dépendra du bassin versant concerné.

- ◆ La CLE du SAGE souhaiterait connaître la source utilisée et recommande, dans le doute, de ne pas afficher les limites de bassins versant sur la carte n°24 afin de ne pas induire les pétitionnaires en erreur.
- ◆ La CLE du SAGE recommande d'affiner le paragraphe sur la gestion des eaux pluviales sur la commune (cf zonage pluvial ou SDEP). Des informations l'état des réseaux, leurs possibles débordement connus (cf carte n°26), son ou ses gestionnaires, seraient utiles.

Justifications

- ◆ *A reprendre et harmoniser au besoin au regard des remarques du présent document*

Evaluation Environnementale

- ◆ *A reprendre et harmoniser au besoin au regard des remarques du présent document*

PADD

P 9/24 : L'objectif « 1.1c – Œuvrer pour un urbanisme en faveur d'une économie des ressources » comporte les sous-objectifs suivants :

- Adapter le développement urbain aux capacités de fonctionnement et de gestion des équipements et réseaux publics.
- Garantir la préservation de la ressource en eau sur l'ensemble du territoire.
- Préserver et promouvoir les îlots de fraîcheurs.

P 11/24 : L'objectif « 1.3c – Accompagner la sobriété énergétique des habitations et des déplacements » comporte les sous-objectifs suivants :

- Promouvoir des principes d'écoquartiers dans chacun des projets.
- Encourager les constructions éco-environnementales et en matériaux biosourcés.

P 16/24 : L'objectif « 2.2c – Diffuser les bonnes pratiques environnementales depuis l'écoquartier-gare vers l'ensemble de Coignières » comporte les sous-objectifs suivants :

- Préserver les espaces de pleine terre existants et favoriser la désimperméabilisation et la renaturation des espaces les plus artificialisés.
- Assurer une meilleure protection de la ressource en eau, notamment par une meilleure gestion des eaux pluviales.

P 16/24 : L'objectif « 3.2a – Vers une Zéro Artificialisation Nette : agir pour des sols de pleine terre fonctionnels » comporte les sous-objectifs suivants :

- Maintenir des sols vivants de pleine terre et faire contribuer les projets au renforcement de leurs vitalités.
- Réhabiliter les sols dégradés via une désimperméabilisation et une renaturation des sols et la valorisation des sols pollués.

OAP

P 23 à 50 : OAP Thématiques « RN 10 » et « Mobilité douce » et « requalification des zones d'activités »

- La CLE du SAGE recommande à la commune de fixer un objectif d'amélioration de la gestion des eaux pluviales pour l'OAP « RN 10 » (via les quelques emprises disponibles et exploitables notamment pour les espaces publics) et pour les OAP « Mobilité douce » et « requalification des zones d'activités » de fixer un objectif de gestion des eaux pluviales par 0 rejet à la source via des solutions fondées sur la nature (noues, jardins de pluies...) compatible avec les objectifs du SAGE Orge-Yvette.

P 58 à 68 : OAP Sectorielles « Ecoquartier gare »

- La CLE du SAGE souligne l'objectif de désimperméabilisation et de réduction des surfaces imperméables fixé dans l'OAP sectorielle « Ecoquartier Gare ». Cependant, la CLE du SAGE recommande fortement que soit ajouté en complément l'objectifs de gestion des eaux pluviales par 0 rejet à la source via des solutions fondées sur la nature (noues, jardins de pluies...) compatible avec les objectifs du SAGE Orge-Yvette.

A noter que le focus Rue des Etang stipule bien la mise en place d'un dispositif alternatif de gestion des eaux pluviales/solution basée sur la nature (mais la définition actuelle de la pleine-terre dans le PLU et l'emprise de 25% minimale de pleine-terre ne garantissent absolument pas la faisabilité du 0 rejet pour la pluie de référence du SAGE Orge-Yvette sur cette OAP).

P 69 à 74 : OAP Sectorielles « Centre commercial le Village »

- La CLE du SAGE souligne la prise en compte de la gestion des eaux pluviales dans cet OAP : « Des dispositifs permettant de limiter l'imperméabilité des espaces libres seront à favoriser (suppression des bordures minérales bordant les espaces plantés en pleine terre, constitution de continuités végétales, bandes enherbées, revêtement poreux, bandes infiltrantes, espaces réversibles multi-usages, ...), notamment au niveau du parking existant, au nord de l'OAP.

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu. L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle recherchera toutes les solutions susceptibles de limiter ou d'étaler les apports pluviaux : perméabilité des sols, évacuations, jardin de pluie et autres solutions basées sur la nature. »

Cependant, même remarque que pour l'OAP Ecoquartier Gare, à savoir que la définition actuelle de la pleine-terre dans le PLU et l'emprise de 25% minimale de pleine-terre ne garantissent absolument pas la faisabilité du 0 rejet pour la pluie de référence du SAGE Orge-Yvette sur cette OAP.

P 75 à 80 : OAP Sectorielles « Rue du Moulin à vent » & « Forum Gibet – Porte de Chevreuse »

- La CLE du SAGE souligne la prise en compte de la gestion des eaux pluviales dans ces OAP : « Des dispositifs permettant de limiter l'imperméabilité des espaces libres seront à favoriser (suppression des bordures minérales bordant les espaces plantés en pleine terre, constitution de continuités végétales, bandes enherbées, revêtement poreux, bandes infiltrantes, espaces réversibles multi-usages, noues, jardins de pluie et autres solutions basées sur la nature.), notamment au niveau des parkings existants et des futures places de parking linéaire.

La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu. L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle recherchera toutes les solutions susceptibles de limiter ou d'étaler les apports pluviaux : perméabilité des sols, évacuations, ... »

Cependant, même remarque que pour l'OAP Ecoquartier Gare, à savoir que la définition actuelle de la pleine-terre dans le PLU et l'emprise de 25% minimale de pleine-terre ne garantissent absolument pas la faisabilité du 0 rejet pour la pluie de référence du SAGE Orge-Yvette sur cette OAP.

P 91 à 93 : OAP Sectorielle « Peupliers »

- La CLE du SAGE souligne la prise en compte de la gestion des eaux pluviales dans ces OAP. Cependant, même remarque que pour l'OAP Ecoquartier Gare, à savoir que la définition actuelle de la pleine-terre dans le PLU et l'emprise de 25% minimale de pleine-terre ne garantissent absolument pas la faisabilité du 0 rejet pour la pluie de référence du SAGE Orge-Yvette sur cette OAP.

REGLEMENT ECRIT & GRAPHIQUE

P 13/215 :

Le règlement fixe dans ses articles n°5 « REGLEMENTATIONS PORTANT SUR LES ELEMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER, URBAIN ET NATUREL » plusieurs protections intéressantes :

Pour les « Espace paysager à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme » qui se traduit en la préservation d'espace de pleine terre dans les espaces en trame de jardin figurant aux documents graphiques.

Concernant l'emprise au sol les espaces végétalisés de pleine ET/OU végétalisés complémentaires :

Zone UA (a – f) & UE (a – f) & UG (a-f) & UM (a-f) & UR (a-f) & 1AUe (a-f) :

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*

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Indice	% minimal d'espaces perméables	Règle de répartition	
		Minimum d'espaces végétalisés de pleine terre	Espaces végétalisés complémentaires*
« a »	20%	0%	20%
« b »	25%	15%	10%
« c »	30%	20%	10%
« d »	40%	25%	15%
« e »	50%	25%	25%
« f »	60%	30%	30%

Pour être considéré comme un espace perméable, les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

Zones A & N :

Aucune emprise au sol maximale ni espaces végétalisés de pleine ET/OU végétalisés complémentaires n'ont été fixés.

- La CLE du SAGE précise que la définition de pleine terre utilisée par la commune ne correspond pas à la définition de la pleine-terre dans le SAGE.

La CLE alerte la commune sur le risque très important pour l'ensemble des zonages du règlement et pour les indices « a » jusqu'à « e » d'être incompatible avec l'objectif de 0 rejet du SAGE et d'être dans l'incapacité d'abattre par infiltration et/ou évapotranspiration la pluie de référence du SAGE.

- La CLE du SAGE recommande fortement de réserver 30% de pleine-terre (définition : Une surface ou espace de pleine terre est un espace végétalisé à ciel ouvert ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, non recouverts et dont le sous-sol est libre de toute construction. Il constitue un espace qui permet la libre et entière infiltration des eaux pluviales et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux, ou autre infrastructure souterraine...)).
- La CLE du SAGE recommande de fixer des coefficients d'emprise au sol maximale ou espaces végétalisés de pleine ET/OU végétalisés complémentaires pour les zonages A et N.
- La CLE du SAGE demande de supprimer les phrases : « Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics. » puisque ces aménagements doivent au contraire être exemplaires.

Pages 35 et 40 : Le Règlement indique notamment : « La gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle. En cas d'impossibilité à infiltrer ces eaux à la parcelle, le pétitionnaire devra apporter tous les éléments de compréhension et de décision à la collectivité pour étudier une solution alternative. »

Le paragraphe 8.1.3 indique des objectifs contradictoires entre gestion régulée au réseau ou infiltration. Ces paragraphes ne sont pas compatibles avec la gestion par 0 rejet demandé par le SAGE.

- ◆ La CLE du SAGE demande que la gestion des eaux pluviales du règlement de la commune soit rendue compatible avec l'objectif de 0 rejet du SAGE pour tous les zonages et les indices.
- ◆ La CLE du SAGE alerte la commune sur la rédaction utilisée qui est beaucoup trop souple et qui en conséquence ne permettra pas de promouvoir une gestion des eaux pluviales par 0 rejet par des solutions fondées sur la nature (infiltration/évapotranspiration).
- ◆ La CLE du SAGE recommande fortement de renvoyer vers la gestion des eaux pluviales du SAGE Orge-Yvette afin d'être compatible avec ce dernier.
- ◆ La CLE propose une rédaction du type :

« Tout projet d'aménagement devra gérer ses eaux pluviales au regard des prescriptions inscrites dans le SAGE Orge-Yvette à savoir, une gestion de la pluie là où elle tombe sur la parcelle du projet par la mise en œuvre de solutions fondées sur la nature (noues végétalisées, bassins à ciel ouvert, jardins de pluies). Cette gestion des eaux pluviales vise la déconnexion des volumes rejetés au réseau et au cours d'eau, et de manière plus générale l'intégration de l'eau dans la ville.

Cela induit que ces projets :

- Infiltrer, évapotranspire, la totalité des eaux pluviales du projet pour la pluie fixée dans le SAGE Orge-Yvette ;
- au plus près du point de chute ;
- par des solutions fondées sur la nature ;
- pour toutes les surfaces autres que celles de pleine-terre.
- Ces eaux pluviales ne sont pas admises dans le réseau d'assainissement.
- Les volumes d'eau supérieurs à la pluie de référence du SAGE devront être gérés de manière à ne pas générer ou aggraver le risque pour les biens et les personnes et afin de ne pas impacter les milieux naturels.
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent disposer au bout de 24h à la suite d'un épisode pluvieux, d'un volume utile leur permettant de stocker à minima une lame d'eau de 10 mm. Pour cela, ils devront avoir la capacité de restituer par infiltration une lame d'eau de 10 mm, en 24h maximum.

Lors d'une réhabilitation, restauration ou rénovation telles que définies dans le SAGE Orge-Yvette, ces prescriptions s'appliquent uniquement aux surfaces imperméabilisées supplémentaires du projet par rapport à l'état existant.

Les cas dérogatoires à ces principes de gestion des eaux pluviales et leurs modalités de gestion sont définies dans le SAGE Orge-Yvette. »

Enjeu : Sécurisation de l'eau potable

RAPPORT DE PRESENTATION

Diagnostic et EIE

P 71/127 : « L'eau distribuée à Coignières est produite à l'usine d'Aubergenville. L'eau achetée en gros par le SEOP à SUEZ est acheminée via Élancourt et Maurepas. À Coignières, on compte 1 365 abonnés et 4 408 habitants. En 2022, 325 509 m³ d'eau ont été facturés. Le réseau de distribution à Coignières est un réseau « urbain ». En 2022, il comptait 1 373 branchements pour 35,8 km de canalisation de distribution, soit 38,3 branchements par kilomètre. »

- La CLE du SAGE recommande que le diagnostic contienne un paragraphe complémentaire permettant de s'assurer de la compatibilité entre les projets de développement de Coignières (évolution de la population et des activités pour les prochaines années) et la disponibilité des ressources en eau.

Le PADD estime une augmentation de +600 habitants environ à l'horizon 2035)

PADD

P 9/24 : L'objectif « 1.1c – Œuvrer pour un urbanisme en faveur d'une économie des ressources » comporte les sous-objectifs suivants :

- Adapter le développement urbain aux capacités de fonctionnement et de gestion des équipements et réseaux publics.
- Garantir la préservation de la ressource en eau sur l'ensemble du territoire.

Enjeu : Qualité des eaux

RAPPORT DE PRESENTATION

Diagnostic et EIE

P 73/127 : « Le réseau de collecte abouti à une station d'épuration (STEP) située sur le territoire de Maurepas, en aval du bassin de retenue de la Courance. La délégation de service public pour la gestion de la STEP a été transférée le 1er octobre 2022 de la SAUR à SEVESC, filiale de SUEZ Eau France. À sa prise de fonction, SEVESC a constaté de nombreux dysfonctionnement, en partie liés à une vétusté générale des installations. SQY et SEVESC ont entrepris des mesures correctives. Les caractéristiques de la station d'épuration sont les suivantes :

- Capacité de dépollution : 46 667 équivalent-habitants
- Capacité hydraulique : 8 900 m³/j
- Capacité épuratoire en DBO5 : 2 800 kg/j »

« La STEP a une capacité suffisante au regard de la charge entrante : chaque année, les charges hydraulique et polluantes sont inférieures aux capacités épuratoires de la station d'épuration. »

- La CLE du SAGE recommande que le diagnostic contienne un paragraphe complémentaire permettant de s'assurer de la compatibilité entre les projets de développement de Coignières (évolution de la population et des activités pour les prochaines années) et les capacités de traitement des eaux usées. Le présent paragraphe mériterait des données chiffrées sur la notion de « capacité suffisante au regard de la charge entrante » qui tient compte de l'ensemble des communes gérées par la station.

Le PADD estime une augmentation de +600 habitants environ à l'horizon 2035)

PADD

P 9/24 : L'objectif « 1.1c – Œuvrer pour un urbanisme en faveur d'une économie des ressources » comporte les sous-objectifs suivants :

- Adapter le développement urbain aux capacités de fonctionnement et de gestion des équipements et réseaux publics.
- Garantir la préservation de la ressource en eau sur l'ensemble du territoire.

Avis de la CLE du SAGE Orge-Yvette

Suivant l'ensemble des remarques reçues à ce jour, la Commission Locale de l'Eau Orge-Yvette émet sur le projet de modification du PLU de la commune de Janvry, un avis favorable sous réserves de l'intégration des demandes et recommandations de la CLE du SAGE notamment sur la thématique eau pluviale.

La CLE du SAGE observe une véritable volonté de la commune de prendre en compte les thématiques liées à la ressource en eau et correspondant aux objectifs des SAGE. Cette volonté se traduit par une bonne prise en compte des thématiques cours d'eau, zones humides, préservation des éléments paysagés dans les pièces du PLU. Cependant, la CLE observe en parallèle un décalage entre les objectifs affichés dans le PLU pour gérer les eaux pluviales par infiltration, créer des îlots de fraîcheur, limiter le ruissellement..., et la mise en place de jalons qui assureront la bonne mise en pratique de ces objectifs (% et définition de la pleine-terre, terminologie employée, pluie de référence non déterminée, absence de renvoi vers le SAGE...).

La CLE du SAGE se tient à la disposition de la commune pour toute question et/ou besoin d'accompagnement.

Jean-Luc JANNIN



Président de la CLE Orge-Yvette



Saint Quentin en Yvelines
M. le Président Jean-Michel FOURGOUS
9 rue Eugène-Hénaff
BP 10118
78192 TRAPPES CEDEX

N/Réf : RK/HM/CQ – 051.2024

V/Réf : SQY/2024D/1196

Objet : Arrêt révision du PLU de Coignières

Dossier suivi par : Henry Maillard

✉ : henry.maillard@cma-idf.fr

Versailles, le 8 juillet 2024.

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 20 juin 2024, vous avez sollicité l'avis de la CMA IDF sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Coignières conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme.

Après lecture du dossier par notre Service de Développement Economique et Territorial, nous n'avons pas d'observations particulières à réaliser sur ce projet de révision. Ces modifications qui nous ont été soumises seront sans incidence pour l'exercice des activités artisanales.

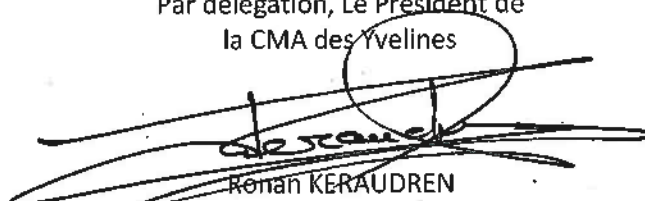
A l'occasion du présent courrier, nous souhaitons rappeler quatre grands enjeux du secteur artisanal dans le cadre d'une révision du PLU d'une commune :

- Le maintien et la sauvegarde de la diversité des commerces de proximité
- La création d'un cadre réglementaire favorisant la production d'un immobilier dédié à l'artisanat
- La réhabilitation des zones d'activités
- La prise en compte de l'artisanat dans la création de quartiers mixtes

Le Service de Développement Economique et Territorial reste à votre disposition pour toute question liée à la promotion et au développement de l'Artisanat.

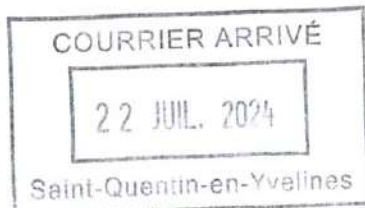
Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Francis BUSSIÈRE
Président de la CMA Ile-de-France
Par délégation, Le Président de
la CMA des Yvelines



Ronan KERAUDREN

Paris, le 15 juillet 2024



Monsieur Jean-Michel FOURGOUS
SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES
1 rue Eugène Hénaff
BP 10118
78192 TRAPPES CEDEX

Objet : Révision du PLU de COIGNIERES
Avis de la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France

N/ Réf. 2024_ST_167_LM_LB

Monsieur le Président,

La Chambre d'agriculture a reçu pour avis, le 21 juin 2024, le dossier du projet de Plan Local d'Urbanisme révisé de la commune de COIGNIERES arrêté le 16 juin 2024. Ce projet a été examiné avec attention et suscite de notre Compagnie les observations suivantes :

La Chambre d'agriculture relève avec satisfaction que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable mentionne à plusieurs reprises le rôle positif de l'agriculture dans l'aménagement du territoire. L'objectif 3.1b promeut le soutien à une « agriculture diversifiée et de proximité ». L'objectif 3.2a affirme par ailleurs l'objectif de tendre vers une Zéro Artificialisation Nette.

En cohérence avec ces objectifs, les projets d'aménagement, qui font l'objet de plusieurs orientations d'aménagement et de programmation, se concentrent au sein des espaces urbanisés (quartier de la gare, traversées de la RN10...). Il en résulte que le projet de Plan Local d'Urbanisme ne prévoit qu'un seul site d'extension urbaine - le site des Peupliers - d'une surface modérée. La Chambre d'agriculture tient à saluer cet effort de sobriété foncière.

En ce qui concerne le règlement, la Chambre d'agriculture estime que la délimitation de la zone agricole et les prescriptions qui lui sont associées sont favorables à la pérennisation de l'agriculture. Elle constate toutefois que de vastes espaces cultivés seraient classés en zone Ap où les serres, tunnels maraîchers et installations de type agrivoltaïsme seraient interdits. Elle souligne que ces prescriptions vont à l'encontre des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable relatifs à la diversification des activités agricoles et à l'installation de maraîchers. Elle demande par conséquent que ce classement soit reconsidéré.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président,

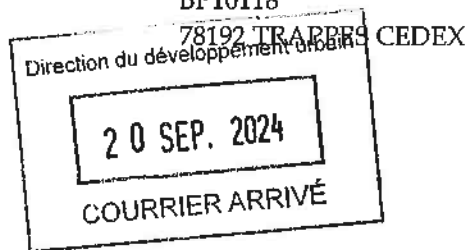
Christophe HILLAIRET

Copie à Monsieur Didier FISCHER,
maire de COIGNIERES



Versailles, le 13 septembre 2024

Monsieur Jean-Michel FOURGOUS
Président
Communauté d'Agglomération de
St Quentin-en-Yvelines
1, rue Eugène Hénaff
BP10118



Réf : DOP/2024/MLM/053

Votre contact :

Martine Lechâble-Morichon - Assistante - Direction des Opérations
tél : 07 72 20 44 19 - mail : mlechable-morichon@cci-paris-idf.fr

Monsieur le Président,

Vous sollicitez, par courrier en date du 20 juin 2024, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Versailles-Yvelines (CCID 78), pour avis, sur le projet de PLU arrêté de la commune de Coignières.

Après étude du dossier, la CCID 78 émet un avis favorable.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes respectueuses salutations.


Christophe HORTUS
Responsable Stratégies de Territoire &
Etudes



Trappes, le jeudi 19 septembre 2024

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

Direction générale des Services,
Territoire d'Action Départementale de Saint-Quentin,

Affaire suivie par : Annick Douan

Courriel : adouan@yvelines.fr

Téléphone : 07 65 17 58 94

Monsieur Le Président,

Par courrier du 20 juin réceptionné le 21 juin 2024, la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (SQY) a notifié au Département, pour avis, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Coignières arrêté le 16 juin 2024, procédure pour laquelle SQY est compétente.

En référence notamment aux éléments pour le Porter à Connaissance (PAC) de l'Etat transmis le 16 février 2021, **le Département des Yvelines note plusieurs objectifs et diverses dispositions du projet en cohérence avec ses orientations d'aménagement et de développement, notamment :**

- l'affirmation d'une stratégie de développement visant la création de 240 à 270 logements sur la période 2024-2035, représentant un gain démographique d'environ 600 habitants tout en limitant l'ouverture l'urbanisation à 1,24 ha et en préférant la densification résidentielle (+ 15% de logements dans les espaces urbanisés d'ici à 2040) ;
- en déclinaison de cet objectif, l'identification de secteurs préférentiels de développement au travers de 4 OAP :
 - o trois OAP (Rue des étangs, Centre Commercial du Village et Rue du Moulin à vent) restant à affiner par le biais d'études de programmation ;
 - o le développement d'un écoquartier mixte autour de la gare, traduit par une OAP ambitieuse sur le long terme (avec notamment un phasage en deux temps), en aménageant une nouvelle polarité commerciale entre le centre-ville et le secteur de la gare, conçu comme un espace d'échanges, en aménageant de nouveaux espaces publics végétalisés, en rendant les activités économiques plus lisibles, en marquant mieux l'entrée de ville Sud/Ouest et en réorganisant les circulations afin d'apaiser le quartier avec la continuité des cheminements doux et des aménagements pour limiter les nuisances logistiques et routières ;
- l'affirmation d'un objectif de diversification de l'offre de logements, traduit dans les dispositions des OAP et réglementaires, afin de développer un parcours résidentiel complet sur la commune et visant à adapter le parc à l'évolution des besoins, visant à développer une offre diversifiée avec des typologies de logements variés, à conserver un taux de logements aidés suffisant ;

- l'ambition de restructurer l'espace public en faveur des déplacements décarbonés notamment avec une OAP visant la requalification de la RN10, qui définit des principes d'aménagement de ses abords en organisant une traversée de la commune selon plusieurs séquences paysagères plus qualitatives tout en conservant l'effet vitrine économique, en permettant des franchissements sécurisés et une meilleure cohabitation entre les modes de déplacements et accompagnant la qualification des entrées de ville. L'objectif de renforcement des parcours piétons et cyclistes sécurisés se traduit notamment par un confortement des liaisons entre les quartiers et la valorisation de la traversée du territoire par le chemin de Grande Randonnée n°11.
- l'attention portée à l'inscription de la commune dans le grand paysage, afin de révéler son patrimoine architectural et urbain, ce qui se traduit par la préservation des paysages ruraux du plateau tout en permettant certaines mutations (développement de circuits courts, jardins partagés, maraîchage,...), ainsi que par le maintien des coteaux boisés de la vallée de la Mauldre. Le PLU veille à garantir la qualité des projets paysagers et architecturaux ;
- le confortement des activités économiques par une attention portée sur la requalification des zones d'activités afin de les maintenir attractives, en redonnant une identité propre à chacune selon leur vocation, en encourageant la mutualisation des équipements et en les rendant plus accessible aux modes doux. Le Département a notamment noté l'ambition de requalification globale du secteur Parivest - l'Orum Gibet - Portes de Chevreuse par la mise en œuvre progressive des objectifs dégagés par l'étude pré-opérationnelle engagée par la CASQY.

Le Département souhaite émettre plusieurs recommandations :

1. Recommandation relative au secteur de l'OAP de l'écoquartier Gare

Le Département partage les perspectives d'un renforcement de l'offre de logements par reconversion du site d'activités existant, ainsi que d'aménagement en écoquartier envisagé à moyen/long terme au travers de l'OAP dédiée, la seconde phase étant en partie conditionnée à un apaisement de la RN10. Cependant, le Département regrette, sur ce secteur stratégique, l'absence d'objectifs de développement résidentiel ainsi que de précisions sur les objectifs de mixité sociale.

Par conséquent, il recommande :

- **d'indiquer les volumes de développement résidentiel envisagés et envisageables sur ce secteur**, si nécessaire en émettant diverses hypothèses et en ne fixant que des fourchettes minimales et maximales, à expliciter dans le rapport de présentation et éventuellement à indiquer dans l'OAP de manière indicative, souple et non contraignante ;
- **d'indiquer les pistes de réflexion en matière de mixité sociale**, en particulier par rapport à divers produits logements (logement locatif social, résidentialisation sociale dédiée à divers publics spécifiques, logement social en bail réel solidaire, logement locatif intermédiaire éventuellement,...).

2. Recommandation relative au secteur d'OAP de la rue du Moulin à Vent

Le Département a bien noté les enjeux et objectifs pour ce secteur ainsi que les conditions du mode opératoire, le phasage et l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation conditionnée au déplacement du Centre Technique Communal.

Le Département recommande toutefois que la présentation de l'aménagement du secteur, pour lequel une programmation de 120 logements est envisagée, soit accompagnée d'une réflexion en matière de typologies et de segments visés.

3. Recommandation relative au secteur des Peupliers

Le Département a bien noté que le PLU avait pour ambition le confortement des équipements, avec en particulier une perspective de développement dans le secteur couvert par l'OAP dite des Peupliers et ne remettait pas en question la reconstruction du collège La Mare-aux-Saules sur son site actuel, dont le permis de construire a déjà été déposé.

Compte tenu de sa localisation périphérique et de ses objectifs (mieux marquer l'entrée/sortie de ville, de conforter le niveau d'équipements de la commune,...), **le Département recommande néanmoins pour ce secteur d'OAP en extension (zone 1AUe), de préciser ou d'approfondir les réflexions relatives aux équipements prévus ou que cette zone pourrait accueillir**, leurs vocations pouvant à leur tour permettre d'affiner les mesures d'accompagnement, en termes d'aménagement de voirie et d'intégration environnementale et paysagère.

4. Observations relatives aux mobilités

Le projet de révision du P.L.U. de Coignières projette plusieurs Orientations d'Aménagements et de Programmation impactant le réseau routier départemental :

- L'OAP Requalification des zones d'activités (notamment : Forum, Gibet et Pariwest structurées en articulation avec les RD 13 et RD 213) et L'OAP sectorielle Forum Gibet – Porte de Chevreuse prévoient un certain nombre d'actions dont la déclinaison opérationnelle nécessitera une concertation avec le Département, notamment :
 - Permettre le maintien et le développement des activités existantes,
 - Requalifier l'entrée de ville Nord, en lien avec le projet de réaménagement du carrefour de la Malmédonne (projet que le P.L.U. intègre bien, en limite de la commune),
 - Promouvoir une désimperméabilisation et végétalisation de l'espace,
 - Permettre une circulation aisée pour les modes de déplacements doux.
- L'OAP Mobilités douces, laquelle prévoit la possibilité d'aménager une voie propre le long des RD 13 et RD 213, ce qui est compatible avec le plan vélo du Département.

Par ailleurs, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) évoque le réseau départemental :

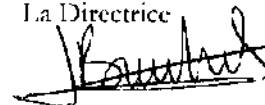
- l'axe 1 (« adoucir ») prévoit un certain nombre de thématiques intéressant la RD 13, en particulier des séquences paysagères à créer, la qualification de l'entrée de ville, la promotion d'une restructuration, la désimperméabilisation et la renaturation des espaces publics et économiques. Les actions concrètes (non définies au P.L.U.) déclinant ces objectifs aux principes partagés, devront donc associer le Département.
- l'axe 2 (« rapprocher »), dans son objectif « Projeter des aménagements en faveur de pratiques de déplacement plus soutenables », prévoit d'améliorer et de sécuriser les traversées du Boulevard des Arpents (RD 13) notamment au carrefour des Fontaines (RN 10), en concertation avec les services du Département.

Dans un cadre plus général, pour tout projet d'aménagement, qu'il soit communal ou privé, ou à proximité du réseau routier départemental (RD 11, RD 97, RD 98, et la RD 161), **les interfaces avec le réseau départemental devront faire l'objet de concertation avec le Service Territorial Urbain de l'PEPI 78-92 et leurs réalisations devront faire l'objet de délivrances de permissions de voirie par ce même service.**

Je vous demanderais de bien vouloir verser cet avis départemental au dossier d'enquête publique qui s'ouvrira prochainement, concernant cette procédure. Je vous serais aussi reconnaissante de bien vouloir m'adresser, à l'issue de la procédure, un exemplaire du P.L.U. révisé, dans la mesure du possible sous format numérique.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma considération distinguée.

La Directrice



Louise Bersihand

Copie : Monsieur le Maire de Coignières

PRÉFET DES YVELINES

16.07.2024-002481

Direction départementale des territoires

service de l'économie agricole

Monsieur le Maire
Place de l'Église Saint-Germain-d'Auxerre,
78310 COIGNIÈRES

PJ : Avis de la CDPENAF

Affaire suivie par : Eunice NTOGONO
n° téléphone : 01 75 27 82 88
eunice-lois.ntogono-mezui@yvelines.gouv.fr

Versailles, le 15 JUL. 2024

002793

Monsieur le Maire,

Le 1^{er} juillet 2024, le projet de révision du PLU de la commune de Coignières a été examiné par les membres de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers des Yvelines (CDPENAF).

Vous trouverez ci-joint l'avis rendu par la commission, adopté à l'unanimité.

Je vous rappelle que ce document doit être joint au dossier d'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

- Unre
- Jaur
- C Longepée
- D = T

Pour la directrice de la DDT des Yvelines,
Le chef du service de l'économie agricole


Maxence CLEMENT

PRÉFET DES YVELINES

Projet de révision du PLU de la commune de Coignières arrêté le 23 mai 2024

Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) des Yvelines en date du 1^{er} juillet 2024 Adopté à l'unanimité

Commission présidée par Madame Sylvie BLANC,
directrice-adjointe de la direction départementale des territoires des Yvelines et représentant
Monsieur le préfet,

La CDPENAF salue la consommation très limitée des espaces agricoles, naturels et forestiers et elle émet un avis **favorable** au projet.

La CDPENAF recommande :

- de faire apparaître la bande de 50 m de lisière pour les massifs de plus de 100 hectares sur la zone située au nord de la commune ;
- d'être vigilant quant aux opérations d'aménagement réalisées sur des espaces agricoles, naturels et forestiers qui nécessiteraient des compensations environnementales afin que ces dernières ne consomment pas de terres agricoles ;
- de compléter les critères de constructions d'extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation existants en zone A et N en s'appuyant sur le tableau ci-joint.

La directrice-adjointe,



Sylvie BLANC

Annexe : Examen simplifié des règlements A et N par la CDPENAF
(nouvelles dispositions issues de la loi n° 2015-99 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques)

Extrait de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme : Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Examen simplifié des règlements A et N par la CDPENAF		
Objet	Extension de l'habitation	Annexes à l'habitation
Dispositions préalables	<ul style="list-style-type: none"> habitation initiale de 60 m² minimum surface totale de plancher maximum après travaux ≤ 200 m² (existant + extension) 	à différencier des STECAL = nouvelle zone non construite <ul style="list-style-type: none"> Une seule annexe autorisée par construction existante.
zone d'implantation	en extension (accollée)	inférieure à 20 mètres du bâtiment principal
conditions de hauteur	alignement sur habitation existante au point le plus bas	3,50 mètres à la gouttière et un seul niveau
condition d'emprise, de densité	surface construite maximum = +30 % de l'emprise au sol initial	surface d'emprise au sol limitée à +50 m²
sans précision de ces critères dans les règlements de la zone A ou N ou sous-zones, Ah, Nh... la présentation du règlement sera détaillée en séance		

Feucherolles, le 1^{er} août 2024



Communauté d'Agglomération Saint Quentin en Yvelines
Monsieur Jean-Michel FOURGOU
Président de Saint Quentin en Yvelines
1, Rue Eugène-Hénaff
BP10118 – 78192 TRAPPES cedex

Par lettre recommandée avec accusé de réception n° 2C 169 594 0889 7

N/Réf.: PL/KD/MB 2024-08

Objet : Avis sur le projet de Révision générale du PLU arrêté de Coignières

Pôle Aménagement – Environnement – Développement économique

Affaire suivie par : Matthieu BOURG – Directeur Général Adjoint des Services -

Directeur du Pôle Aménagement, Environnement, Développement économique

direction-urba@cc-gallymauldre.fr

Monsieur le Président,

Je reviens vers vous suite à votre courrier de notification du projet de Révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté de la Commune de Coignières, daté du 20 juin 2024 et reçu au siège de la Communauté de Communes Gally Mauldre le 03 juillet 2024.

Le projet de PLU arrêté comprend un diagnostic territorial urbain et socioéconomique exhaustif et un état initial de l'environnement qualitatif du territoire communal.

Cet état des lieux se formalise par un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ambitieux, matérialisé par trois axes généraux et neuf orientations : « Agir sur l'espace urbain pour un cadre de vie plus sain et plus lisible », « Qualifier les entrées de ville de la commune via une réhabilitation des espaces », « Affirmer et faire rayonner l'identité résidentielle et de services de proximité de la commune », « Restructurer l'espace public en faveur des déplacements décarbonés », « Affirmer la création d'un écoquartier-gare en lien avec le centre ancien », « Renforcer le caractère vivant des quartiers par un développement des lieux de vie de proximité », « Affirmer l'inscription de la commune dans le grand paysage et révéler son patrimoine architectural et urbain », « S'appuyer sur la préservation et le renforcement des trames écologiques au cœur de la qualité du cadre de vie », « Confirmer l'attrait économique de la commune et la pluralité des activités ».

Le projet de PLU révisé prévoit la réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques et sectorielles.

Ainsi, concernant les OAP sectorielles et notamment celles de « l'écoquartier Gare », de « la Rue du Moulin à Vent », du « Forum Gibet - Portes de Chevreuse » et du secteur des « Peupliers », qui apportent un certain nombre de cadrages très utiles sur le plan urbain, il serait intéressant d'indiquer pour chaque projet de développement la densité du projet en termes de nombre de logements / hectare, ainsi que le nombre de logements attendus (même approximatif) pour chaque OAP.

La Communauté de Communes Gally Mauldre souhaite rappeler à ce sujet, qu'en application du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) intercommunal approuvé le 03 février 2015, la densité de logements situés en extension urbaine doit être de 18 logements / hectare sur son territoire intercommunal. Ainsi, dans un objectif de vision de territoire à échelle d'un bassin de vie et à titre de comparaison, il serait intéressant de pouvoir mettre en parallèle cette densité avec la densité projetée sur les projets immobiliers du territoire de la Commune de Coignières.

Par ailleurs, l'identification d'un nombre de logements par OAP serait en totale cohérence avec l'analyse très intéressante réalisée par la Commune de son « point mort » dans le cadre du diagnostic territorial du PLU, et de l'impact des objectifs de construction de logements sur l'évolution de la population de Coignières. Le nombre de logements par OAP pourrait ainsi déterminer plus précisément les aléas et risques en matière de trafic routier notamment.

Concernant la qualité du cadre de vie de ce projet, le projet d'OAP indique qu'un « écoquartier » sera réalisé sur le secteur de la Gare. J'attire votre attention sur le fait que le néologisme « écoquartier » désigne un type de planification urbaine qui vise à associer la maîtrise des ressources nécessaires à la population et aux activités de production économiques, à la maîtrise des déchets qu'ils produisent. Cette caractéristique de maîtrise dépend généralement d'une implication forte des habitants. Par ailleurs, ce terme est à l'origine du label Ecoquartier, promu par le Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie. La dimension d'écoquartier étant visée par le projet, l'OAP pourrait à notre sens être davantage volontariste concernant le respect des principes de développement durable : Programmation des logements en imposant un taux de logements intermédiaires et à prix maîtrisé, Interdiction des logements mono-orientés, Intégration de la gestion de l'eau au projet (noues paysagères, double réseau d'eau), Obligation concernant la réalisation d'études des potentiels EnR et réseaux de chaleur, Incitation à l'utilisation de biomatériaux pour la construction, en privilégiant les biomatériaux locaux ou régionaux, ainsi que les biomatériaux labellisés, Obligation de végétalisation des bâtiments (pas seulement concernant les toitures végétalisées), Imposition de revêtements perméables et végétalisation totale des sols, etc.

Concernant la qualité du cadre de vie inscrit dans le projet de PLU arrêté, les orientations des OAP portent d'une manière générale des objectifs qualitatifs de mise en valeur de l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, la lutte contre l'insalubrité, ainsi que la recherche d'une mixité fonctionnelle.

Enfin, la Commune de Coignières applique une protection stricte dans son projet de révision de PLU arrêté concernant les secteurs classés en zone Agricole, contribuant à la préservation de la trame verte et bleue du territoire. Les zones agricoles présentes sur la Commune de Coignières ont ainsi vocation à être protégées en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans ce cadre, je porte à votre attention que d'autres protections existent et peuvent être matérialisées au PLU, afin de protéger et valoriser les zones Agricoles et Naturelles du territoire, comme par exemple des Espaces Agricoles Pérennes Patrimoniaux, des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger, ou encore des cônes de vues à protéger. Ces protections supplémentaires s'inscriraient d'ailleurs en parfaite cohérence avec un des défis du PADD : « *S'appuyer sur la préservation et le renforcement des trames écologiques au cœur de la qualité du cadre de vie* ».

Concernant d'une manière générale la protection et la préservation des espaces agricoles et naturels, ainsi que le développement économique et urbain de la Commune de Coignières, la Communauté de Communes Gally Mauldre reste à votre disposition afin d'être associée à la constitution de projets qui pourraient avoir un impact sur notre bassin de vie commun, et trouver ainsi les meilleures solutions conjointes afin de garantir un cadre de vie de qualité pour les habitants présents et futurs de notre territoire commun.

Comme souhaité par la Commune, l'objectif des OAP doit être en particulier de cadrer l'ensemble des projets sur les aspects environnementaux, de densification et d'intensité urbaine, de développement économique et de commerce de proximité, afin de valoriser le cadre de vie harmonieux et qualitatif de la Commune et de son bassin de vie.

En conclusion de mon avis, je voudrais souligner le fait que les orientations d'aménagement et de programmation doivent permettre de préciser les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière dans le cadre du PLU, dans un esprit de compatibilité future avec l'autorisation d'urbanisme qui en découlera.

Les OAP doivent permettre d'organiser les développements à venir, sans pour autant figer les aménagements, mais en cadrant et orientant précisément les promoteurs et aménageurs, afin de mettre en place des projets d'urbanisme, en assurant la discussion et la négociation tout en garantissant l'atteinte des objectifs de qualité urbaine.

Compte tenu de ces différents éléments, je vous informe que le projet de Révision générale du PLU arrêté de la Commune de Coignières appelle de ma part un avis favorable ; mes services restant à votre entière disposition concernant les réflexions à venir dans le cadre des projets de développement de la Commune de Coignières et de SQY.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de ma haute considération.


Patrick LOISEL
Président
Maire de Feucherolles


Copie pour information : Monsieur le Maire de la Commune de Coignières

Association HPPEC Coignières
26 rue du Moulin à vent
78310 COIGNIERES
hppec78310@gmail.com
Tél: 07-62-04-60-17

20.09.2024*003058

à
C. Coignières
Un de

Monsieur Didier Fischer
Maire de Coignières
Place de l'Eglise St Germain d'Auxerre
78310 COIGNIERES

Objet: Retour de la concertation PPA/PLU - Courrier remis en mains propres.

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la révision du PLU de notre collectivité, vous nous avez invités à vous faire part de nos observations en tant que PPA et nous vous en remercions.

Nous nous sommes principalement attachés à nous assurer de la conformité du recensement du Patrimoine bâti ancien ainsi qu'à sa préservation et celle de notre Environnement « cadre de vie », conformément aux missions de notre association.

Ainsi nos observations porteront sur ces deux domaines « Patrimoine et Environnement ».

PATRIMOINE :

Outre quelques erreurs de lieux-dits, nous avons relevé des oublis de bâtiments et des imprécisions concernant notamment la préservation certaine du Patrimoine ancien.

Sur un plan général, il conviendrait de préciser systématiquement, « **Ne pas démolir, à rénover et intégrer dans les projets à venir** », sur chaque fiche de recensement du Patrimoine, **ce qui permettrait d'être en corrélation avec le PADD pages 20 et 21 Axe 3-Ouvrir: « Coignières, l'ambition d'un développement urbain agréable et soutenable »**

Orientation 1 : Affirmer l'inscription de la commune dans le grand paysage et révéler son patrimoine architecturale et urbain ».

Les oublis (document 4.4-Règlement-dispositions applicables au patrimoine bâti) :

Page 1 : maison édifée avant 1788 : ajouter le retour en équerre sur la parcelle AO 87 et les bâtiments en rive de RN10 des parcelles 88 et 26.

Page 2 : ajouter les bâtiments en rive de RN10 des parcelles AO-22-70-71-20.

Page 17 : parcelle AC 93, ajouter le bâtiment du fond, dont le mur très ancien est contigüe au cimetière.

Pages 19-22-23 ; préciser la date de construction « avant 1788 ».

Page 29 : parcelle AC, ajouter les bâtiments en prolongement le long de la rue des Etangs (parcelles 57 à 61) : ces maisons ont été peintes par Lucien Fernande en 1913 et 1920°.

Page 48 : préciser la date « avant 1819 » (la date sur la façade est la date de rénovation).

- Page 60 : ce puits faisait partie d'un jardin attenant à une ferme qui a été démolie vers 1995 pour élargir la rue.
- Page 65 : ajouter le bâtiment de la parcelle AC 117, qui fait partie intégrante du bâtiment à préserver sur AC 121, ancien café « carte postale ».
- Page 69 : préciser « avant 1819 ».
- Page 73 : ajouter le bâtiment en rive de la rue de la Mairie sur parcelle AC 190, antérieur à 1788.
- Page 81 : ajouter le bâtiment de la crêperie du 141 RN10, historiquement forge puis atelier de menuiserie ; ce bâtiment est antérieur à 1788.
- Page 92 : Préciser « avant 1819 ».
- Page 95 : ajouter le bâtiment de la parcelle AE 24.
- Page 96 : préciser « avant 1788 ».
- Page 102 : ce n'est pas le val Favry, mais vallée du FAY
- Page 103 : remplacer « Hautes Bruyères » par Chemin de la Butte aux Chiens (Villa du golf) et préciser « avant 1788 »
- Page 104 : remplacer « Hautes Bruyères » par Chemin de la Butte aux Chiens (Villa du golf) et préciser construction atypique vers 1965, style « Petit Trianon de Versailles ».
- Page 105 : préciser l'année de construction (vers 1965).
- Page 106 : remplacer « Hautes Bruyères » par « Grosse Haie », chemin de la Butte aux Chiens.
- Page 107 : remplacer « Hautes Bruyères » par « Bois de la Kabylie », Chemin de la Butte aux Chiens.
- Page 108 : préciser la date de construction : avant 1788 et très probablement encore antérieurement car aménagé à l'époque où le Prieuré des Hautes Bruyères était en activité (12ème -18ème siècle...).
- Page 109 : Préciser « Bois des Hautes Bruyères » et dans la description « menant au PETIT étang sur la sente menant à St Rémy l'H., en rive du GR11 ».
- Page 110 : préciser « Bois des Hautes Bruyères » ; erreur de commentaire : ce lavoir relevait du Prieuré des Hautes Bruyères, alimenté par le ruisseau de la Fontaine des Pères.
- Page 111 : Préciser « Bois des Hautes Bruyères ».

La préservation de notre ENVIRONNEMENT :

Comme le montre le recensement des bâtiments anciens qui composent notre village historique, beaucoup ont hélas déjà disparu : il est donc indispensable de préserver ceux qui restent, permettent une lisibilité de l'Histoire de notre ville et lui donne une âme.

Cette âme, que nous pouvons nommer « cachet », est irremplaçable du fait notamment des techniques constructives utilisées autrefois.

Ces bâtiments anciens contribuent fortement à valoriser la qualité de notre cadre de vie. Mais notre cadre de vie est aussi directement dépendant des nuisances sonores et olfactives liées à la circulation de type autoroutière qui coupe notre ville en deux et inonde nos quartiers.

C'est la raison pour laquelle il nous paraît indispensable de dévier ce flux de transit, afin d'être en mesure de pouvoir aménager un jour la RN10 actuelle en véritable boulevard urbain qualitatif, comme cela est décrit dans le PADD, sans pour autant sacrifier les bâtiments anciens situés sur ses rives.

Observations issues du PADD :

Il serait aussi souhaitable que soit précisé dans le PADD « axe 1 »

Page 9 : en complément de « veiller à la qualité des façades », et à la préservation du bâti ancien.

Page 10 : La qualification de l'entrée sud envisagée est en effet indispensable **et le projet de déviation de la RN 10 des années 1970 - encore inscrite dans le dernier POS - conserve tout son sens (plan ci-joint).**

Les obstacles techniques liés à la réglementation ne sont pas insurmontables à l'heure des grands travaux que nous connaissons.

Certes cela prendra du temps, mais beaucoup d'emprises envisagées existent encore et des engagements mériteraient d'être actualisés.

Ce projet de déviation a le mérite d'être en totalité sur notre territoire, excepté le giratoire sur la RN10 qui est sur le territoire de nos voisins des Essarts le Roi (qui pourraient être intéressés afin de supprimer leur bretelle d'accès accidentogène).

Cela permettrait outre de qualifier l'entrée de notre ville et du territoire de Saint Quentin en Yvelines, tout en privilégiant un accès sécurisé aux secteurs commerciaux connus de loin et de longue date par les consommateurs, tout en permettant de développer de façon sécurisée et dans un cadre apaisé les circulations douces décrites dans le PADD, mettant par la même occasion un terme aux by-passages qui « inondent » nos rues au quotidien et qui sont à l'origine d'insécurité, de pollution et de bruit en plein centre-ville.

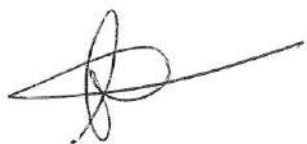
Cela permettrait d'être en adéquation avec les objectifs du PADD Page 15 « Axe 2 - Rapprocher et particulièrement étudier la création d'itinéraire(s) bis pour les PL notamment sur la ZI et logistique depuis le sud de la commune.

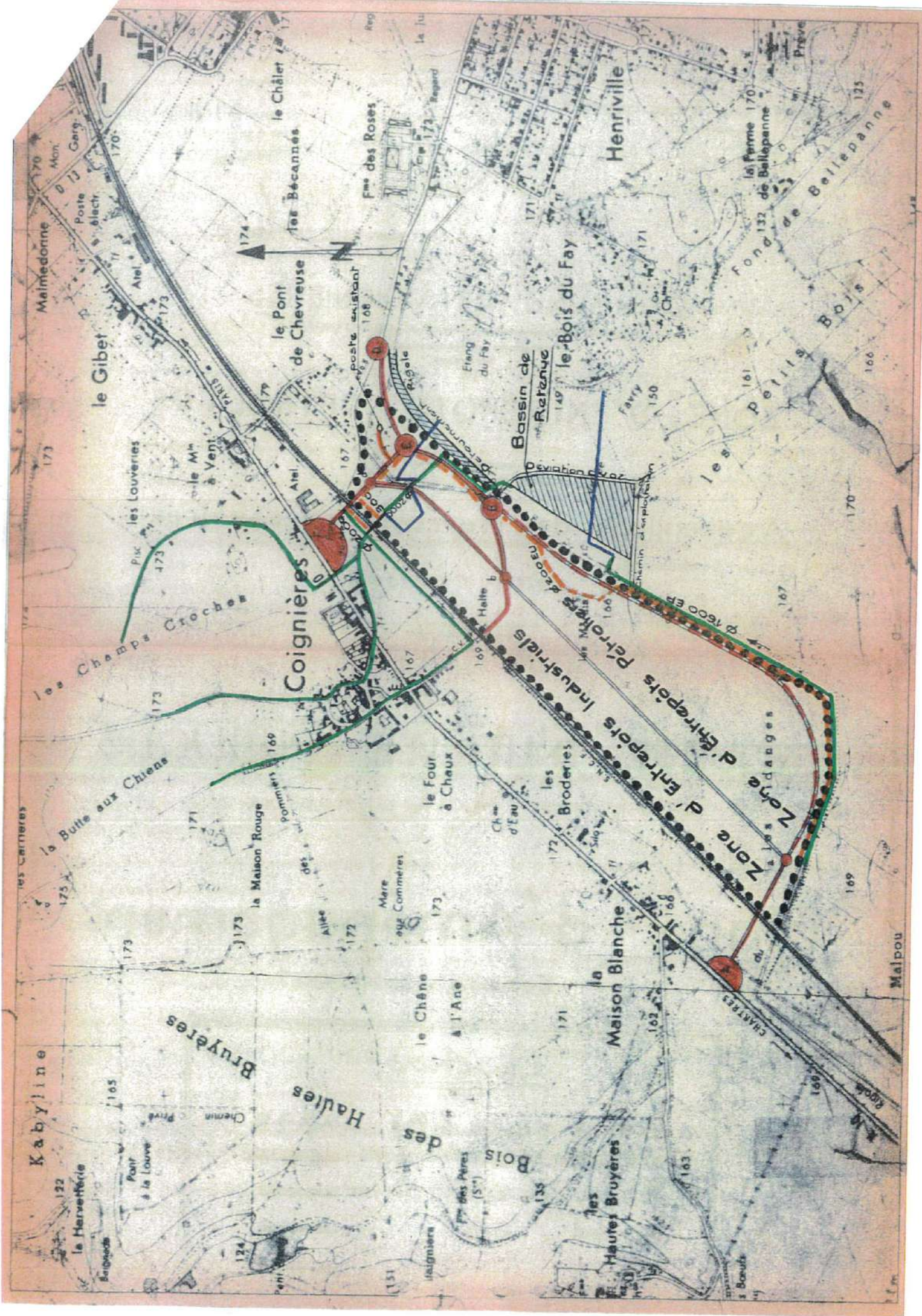
Voilà de façon synthétique nos principales observations qui, nous l'espérons, contribueront vivement à permettre un développement qualitatif de notre ville et territoire. Ce serait avec plaisir que nous échangerions avec vous afin d'avancer au mieux sur ces objectifs.

Dans cette attente, nous vous prions d'agréer Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments distingués.

Les membres de l'Association HPPEC

Le Président L.LOURDIN





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-QUEN-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. F. 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 mobilités 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.