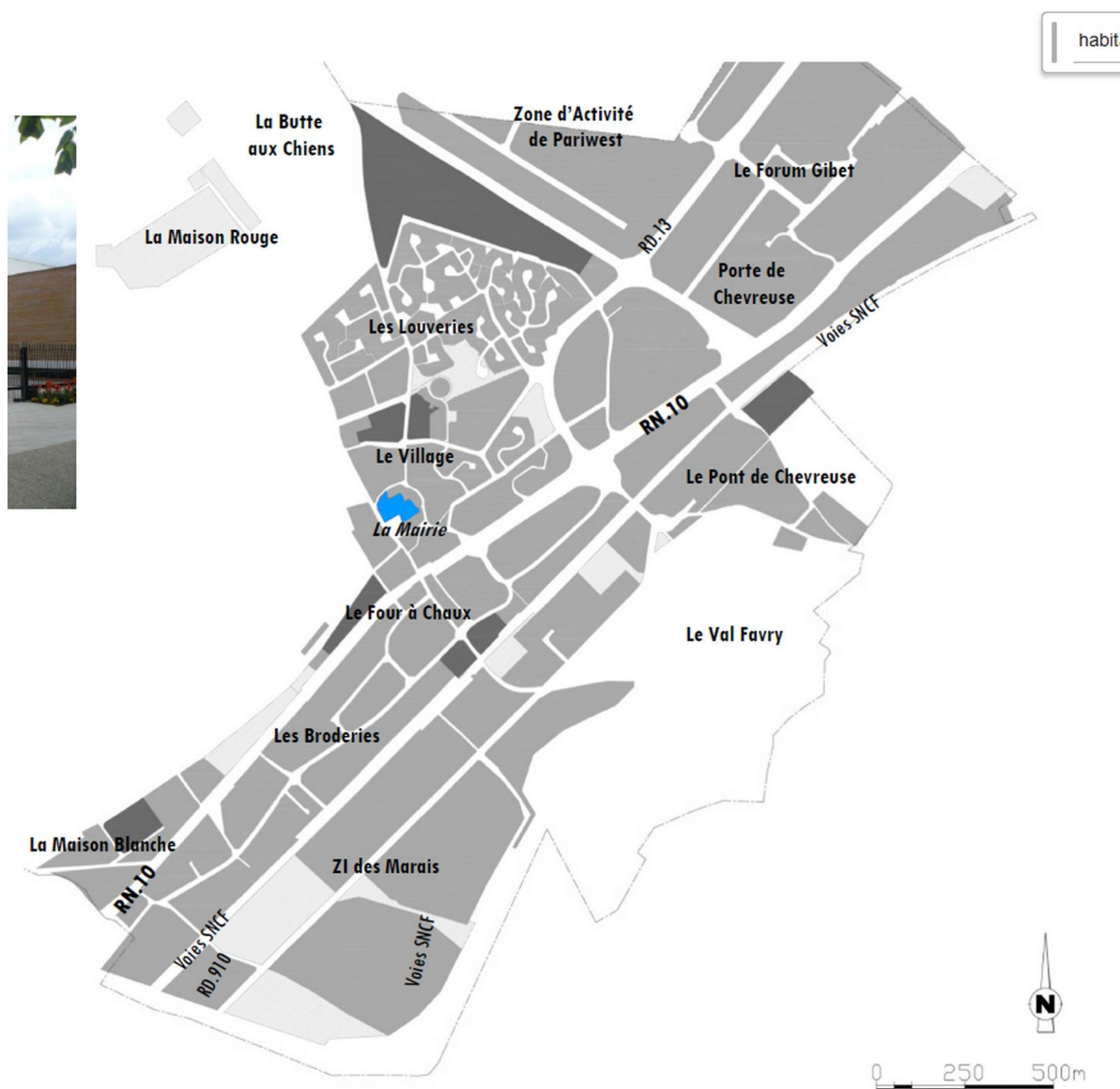




Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de plan local d'urbanisme
de la commune de Coignières (78)
à l'occasion de sa révision**

N°MRAe APPIF-2024-074
du 30/09/2024



**Carte des secteurs de la commune de Coignières ;
l'importance des zones d'activité au sein de la zone urbanisée est disproportionnée.
Pourtant le PLU révisé ne propose pas de les limiter. - Source doc. 1,2 p. 160**

Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Coignières, en vigueur depuis le 15 février 2020, dont la commune a initié la révision en décembre 2020 et sur son évaluation environnementale, annexée à l'approbation du projet de révision le 4 avril 2024.

Cette révision du PLU vise, postérieurement aux élections municipales, à construire un PLU plus dynamique et plus transversal, davantage à même d'anticiper les évolutions en cours. Avec 4 377 habitants en 2021 (Insee) et 4 692 emplois, c'est une commune très déséquilibrée, dotée de neuf zones d'activité économique qui couvrent 275 ha. Elle est membre depuis 2016 de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin en Yvelines (SQY), qui compte 12 communes et environ 230 000 habitants à la même date (Insee). Elle est située à 18 km de Versailles et à 16 km de Rambouillet. Le parc naturel régional (PNR) de la Haute vallée de Chevreuse borde l'ouest du territoire communal.

Le dossier transmis à l'Autorité environnementale est très agréable à lire et très complet mais la multiplicité des documents et l'absence de guide de lecture n'en favorise pas l'appropriation.

Les objectifs de la révision portent sur l'amélioration du cadre de vie, l'évolution des zones d'activité économiques, la transition vers une nouvelle conception des déplacements et la mise en valeur des fonctions de porte du territoire : porte du Grand Paris, de la communauté d'agglomération et du PNR. La dynamique démographique est plutôt déficitaire (+0,1 % annuels entre 2015 et 2021 mais -0,8 % entre 2010 et 2015) mais la commune escompte atteindre 5 534 habitants en 2030, soit une augmentation de plus d'un quart en neuf ans tout en indiquant un scénario à + 600 habitants qui correspondrait à 4 977 habitants. En lien avec cet objectif, elle prévoit la production de 400 à 500 logements en rénovation urbaine et une extension urbaine de 5 ha.

La collectivité a étroitement associé la population aux choix d'orientations mais le résultat en est un projet dont les orientations ne privilégient pas la sobriété dans l'analyse des alternatives.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale concernent la densification des zones d'activité économique (principalement des grandes surfaces commerciales et des entrepôts) et l'évolution vers un cadre de vie plus durable associé à une désimperméabilisation.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale visent à mettre le projet en cohérence avec les ambitions affichées en matière de sobriété et de rééquilibrage communal pour réduire la place des zones d'activité économique et notamment des entrepôts, de revoir le diagnostic des mobilités et d'en tirer des conséquences sur les mesures à prendre pour développer les mobilités actives.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles précède l'avis détaillé.

Il est rappelé au maire de la commune de Coignières que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

Sommaire

Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	6
Avis détaillé.....	7
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	7
1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	7
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme.....	11
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	11
2. L'évaluation environnementale.....	11
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	11
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	12
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	13
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	14
3.1. Milieux naturels et sites Natura 2000.....	14
3.2. Consommation d'espace et sobriété.....	15
3.3. Les mobilités actives.....	16
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	17
ANNEXE.....	19
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	20

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale² vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, a été saisie par la commune de Fontenay-le-Vicomte pour rendre un avis sur son projet de plan local d'urbanisme, arrêté le 23 mai 2024 à l'occasion de sa révision, et sur son rapport de présentation.

Le plan local d'urbanisme de Coignières (78) est soumis, à l'occasion de sa révision, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#).

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 6 juin 2024. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France et sa réponse du 25 juin 2024 est prise en compte dans le présent avis.

Conformément à sa délibération du 25 septembre 2024 régissant le recours à la délégation en application de l'article 3 du règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France, l'Autorité environnementale d'Île-de-France a

- 1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).
- 2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement)

délégué, par sa décision du 25 septembre 2024 à Sylvie Banoun la compétence à statuer sur le projet plan local d'urbanisme de Coignières (78) à l'occasion de sa révision.

Sur le rapport de Sylvie BANOUN, et en prenant en compte les réactions et suggestions des membres de l'Autorité environnementale consultés, le délégataire rend l'avis qui suit.

Chacun des membres et la délégataire attestent qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

Sigles utilisés

ERC	Séquence « éviter – réduire - compenser »
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
Mos	Mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2021)
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
PLU	Plan local d'urbanisme
RP	Rapport de présentation
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme

■ Contexte territorial



Figure 1: Localisation dans la région (source RP diagnostic p. 4)

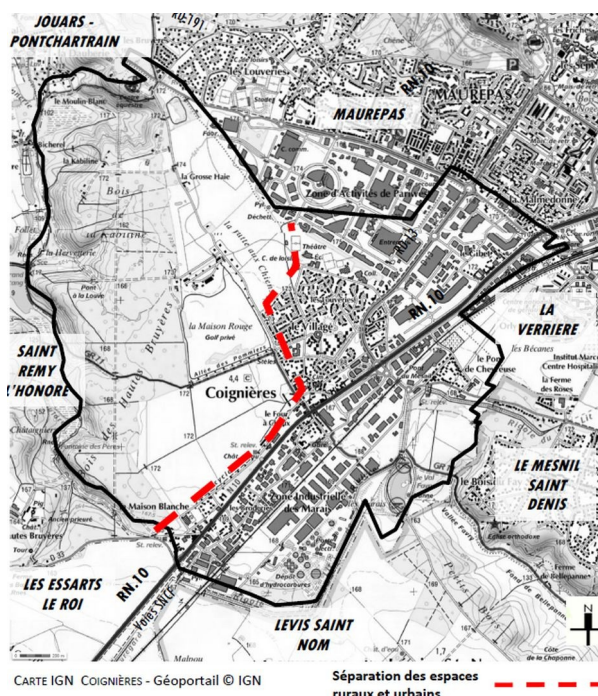


Figure 2: Localisation des parties urbanisées de la commune (source RP diagnostic p. 30)

Située dans le département des Yvelines, à peu près à mi-distance entre Rambouillet et Versailles, la commune de Coignières, 4 377 habitants en 2021 (Insee) et 4 692 emplois, c'est une commune très déséquilibrée, dotée de sept secteurs de zones d'activité économique. Elle est membre depuis 2016 de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin en Yvelines (SQY), qui compte 12 communes et environ 230 000 habitants à la même date (Insee).

La commune est constituée d'une partie rurale agricole (166 ha) et boisée (250 ha) d'un côté et d'une partie urbanisée (288 ha), essentiellement constituée de zones d'activités économiques (38 % des espaces artificialisés) et d'infrastructures de transport (18 % des espaces artificialisés). Le dossier indique qu'elle comprend un « petit village rénové et restauré » (RP, pièce 1,2, p. 28) et se caractérise par ailleurs par un « urbanisme de zoning », dans lequel les espaces ouverts artificialisés diminuent au profit des décharges et chantiers (vert

sombre sur la figure ci-dessous), des infrastructures de transport (en blanc) et des activités (en rose) (cf. fig. ci-dessous). Les espaces naturels boisés sont à l'ouest de la commune (la Kabiline et le Bois des Hautes Bruyères).

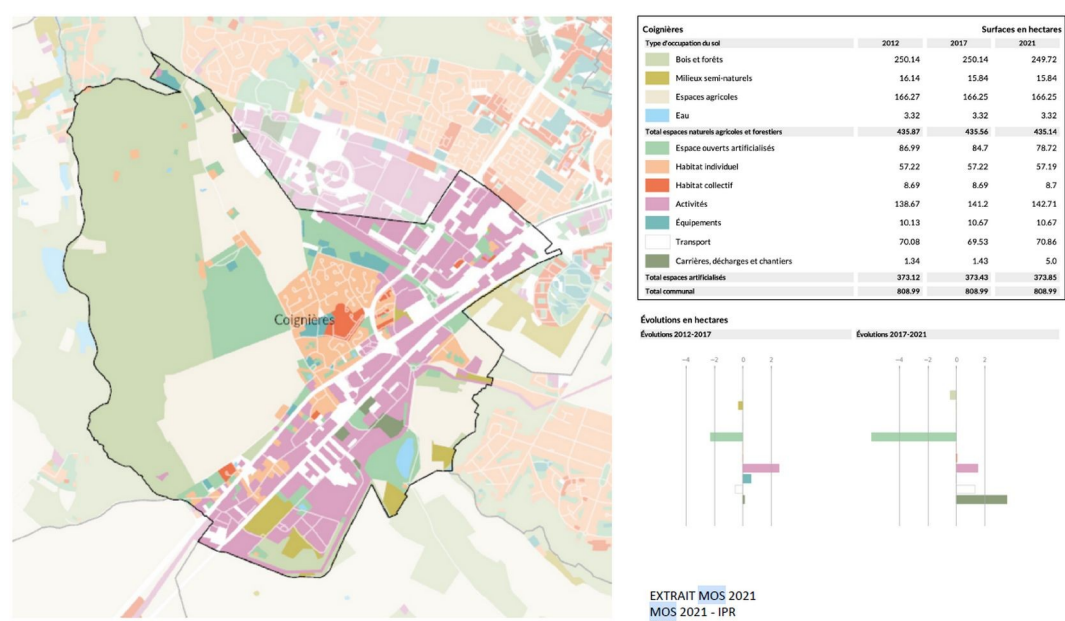


Figure 3 : Occupation du sol - source : RP 1.2, p. 36

La gare de Coignières (ligne N du Transilien) est isolée du centre villageois par la RN10, (plus de 50 000 véhicules quotidiens en 2022 dont près de 8 % de poids lourds) et fractionne le territoire comme les voies ferrées (neuf franchissements existent, dont cinq souterrains). Avec 256 000 voyageurs en 2020, elle est dix fois moins fréquentée que celle de la Verrière (lignes N et U du Transilien), près du Forum Gibet (n°2 sur la fig. ci-dessous).

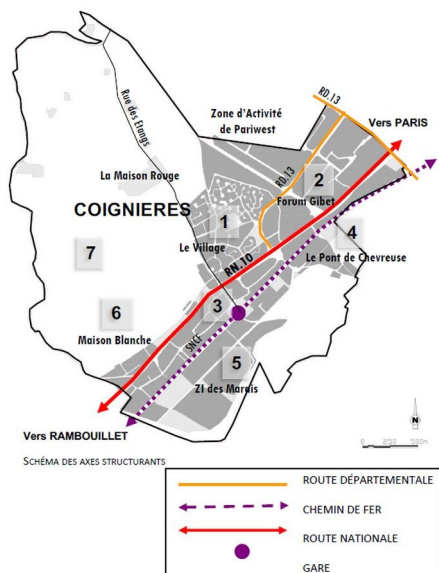


Figure 4 : Axes structurants et zones d'activités économiques repérées par des chiffres - source : RE 1,2 p. 40



Figure 5 : Secteurs dans la commune - source RP 1,2 p. 33

■ Projet de PLU

La révision du PLU a été engagée en décembre 2020 et le projet de révision arrêté le 4 avril 2024. L'objectif affiché est de revoir « les orientations de la commune en matière d'aménagement, d'urbanisme et de développement durable afin de construire un PLU plus dynamique, plus opérationnel et plus transversal qui permettrait de mieux anticiper les mutations à venir » en même temps qu'on révisé le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) pour nourrir une ambition accrue en termes de transition écologique.

Le projet prévoit de mieux afficher l'identité de la commune comme porte du parc naturel régional, de la Métropole du Grand Paris et de la communauté d'agglomération en engageant une réflexion sur le fonctionnement des zones pour éviter la mono-fonctionnalité et organiser les liaisons entre elles, préciser les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), en compléter le nombre et inscrire le projet dans une démarche de préservation du patrimoine naturel, agricole et forestier comme du patrimoine historique.

La dynamique démographique est plutôt déficitaire (+0,1 % annuels entre 2015 et 2021 mais -0,8 % entre 2010 et 2015) mais la commune escompte atteindre 5 534 habitants en 2030, soit une augmentation de plus d'un quart en neuf ans tout en indiquant un scénario à +600 habitants qui correspondrait à 4 977 habitants. En lien avec cet objectif, elle prévoit la production de 400 à 500 logements en rénovation urbaine et une extension urbaine de 5 ha. Le PLU prévoit la construction de 240 à 270 logements à l'horizon 2035.

Le PADD comprend trois axes :

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

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

Ouvrir : « un développement urbain agréable et soutenable ».

Le PLU prévoit un règlement écrit décrivant précisément les dispositions applicables au patrimoine bâti (document 4.4). Il comprend quatre OAP thématiques et cinq OAP sectorielles.

Les OAP thématiques portent sur les trames (verte, bleue, brune, noire), la requalification des abords de la RN10, les mobilités actives (le dossier les qualifie de « douces ») et la requalification des zones d'activité. Chacune fait l'objet d'une présentation. À titre d'illustration celle de la requalification des zones d'activités.

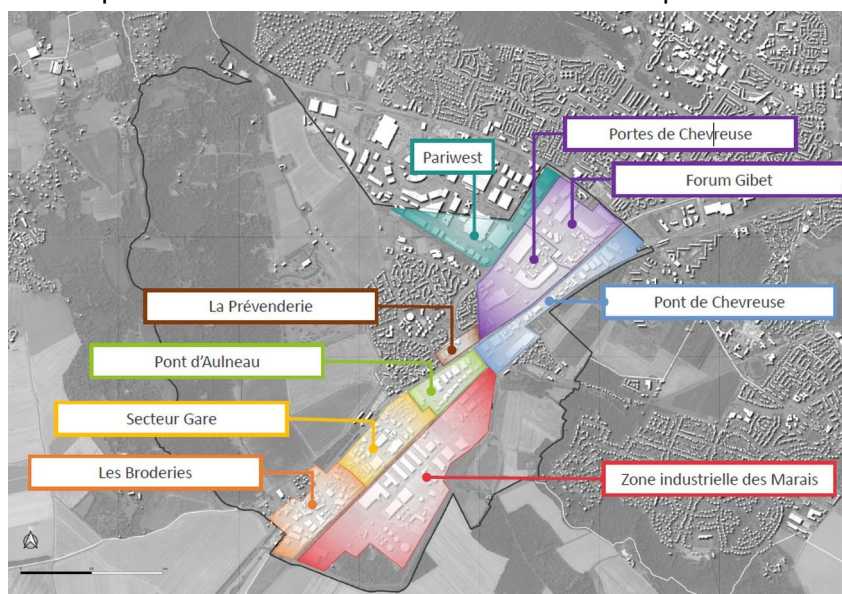
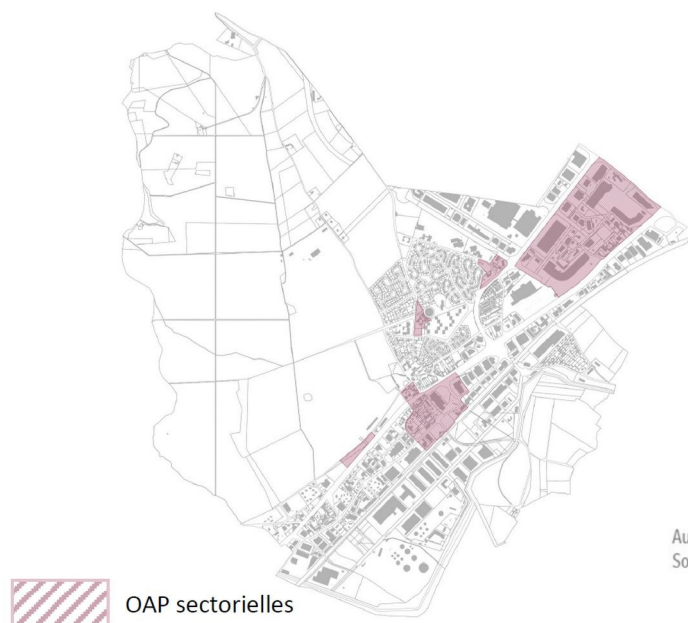


Figure 6: OAP thématique de requalification des zones d'activité (sur laquelle il en apparaît neuf alors que le PLU fait état de sept secteurs de ZAE) - source : RP doc. 3 OAP

Cinq d'entre elles (Forum Gibet, Portes de Chevreuse, Pont de Chevreuse, Pont d'Aulneau et Prévenderie) ont une vocation principale commerciale et de services ; Pariwest, Secteur Gare et les Broderies ont une vocation mixte et la zone industrielle des Marais est industrielle et logistique.

Les OAP sectorielles portent sur l'Écoquartier gare, le centre commercial « le Village », la rue du Moulin à vent, le secteur « Forum Gibet – Portes de Chevreuse » et celui des Peupliers.



Chacune d'entre elles est détaillée.

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme

La collectivité a étroitement associé la population aux choix d'orientations et le document restitué, en dehors même du fascicule (6.2) très complet dédié au bilan de la concertation, pour chacune des orientations et des choix opérés les options proposées et l'analyse de leurs atouts et inconvénients dans la pièce 1,4 mais également au fur et à mesure de l'explicitation des choix sous forme de pages « Les enseignements de la concertation ». Cette présentation, très didactique, reflète un souci constant de co-construire le projet. Le dossier pourrait utilement être enrichi des présentations effectuées en réunions publiques.

(1) L'Autorité environnementale recommande d'enrichir le dossier des présentations effectuées en réunions publiques.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale concernent la densification des zones d'activité économique (principalement des grandes surfaces commerciales et des entrepôts) et l'évolution vers un cadre de vie plus durable associé à une désimperméabilisation.

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

Le dossier présenté à l'Autorité environnementale est très complet et la démarche d'évaluation environnementale est très lisible (document 1.4).

Un résumé non-technique fait l'objet d'un fascicule séparé. Il porte davantage sur l'évaluation environnementale des effets du PLU que sur la présentation du PLU révisé lui-même mais présente bien la démarche « Éviter réduire et à défaut compenser » qui a été suivie.

(2) L'Autorité environnementale recommande d'enrichir le résumé non technique d'une présentation du PLU révisé.

L'analyse de l'état initial de l'environnement fait l'objet des documents 1,2 (diagnostic) et 1,3 (état initial de l'environnement). Elle est précise et détaillée mais repose sur des données anciennes qui gagneraient à être actualisées. Ainsi les comptages routiers s'arrêtent en 2013 (doc. 1,2 p. 78), les données démographiques en 2018 (même document p. 110). La projection démographique n'est pas claire : tantôt il est indiqué que la commune vise une population de 5 534 habitants en 2030, soit une augmentation de plus d'un quart en neuf ans, tantôt que l'objectif est une augmentation de 600 habitants qui correspondrait à 4 977 habitants. Aucun des deux n'est vraiment justifié, ce qu'il conviendrait de faire.

(3) L'Autorité environnementale recommande d'actualiser les données du diagnostic, notamment sur les aspects démographiques et économiques et de clarifier l'objectif de croissance démographique à 2030 sur lequel se fonde le projet, ainsi que d'étayer cet objectif sur le fondement de projections documentées.

L'évaluation environnementale prévoit un jeu d'indicateurs assez complet avec une indication de la source des données (document 1,4 pp. 145 à 150). Peu d'objectifs sont chiffrés et leur caractère purement qualitatif n'est pas toujours compensé par des indicateurs de suivi chiffrés. Surtout, ils ne sont pas dotés d'une valeur initiale, d'une cible et d'un calendrier. Des mesures correctives en cas d'écart aux objectifs ne sont pas prévues. En l'état, le dispositif de suivi, pourtant réfléchi et riche, paraît cependant peu opératoire.

(4) L'Autorité environnementale recommande de doter les indicateurs de valeurs initiales, de cibles et d'un calendrier ainsi que de prévoir des mesures correctives en cas d'écart aux objectifs.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'analyse de l'articulation avec les documents de planification fait l'objet de la partie 5 du document 1,4 (évaluation environnementale). En l'absence de schéma de cohérence territoriale, elle s'attache à vérifier la compatibilité avec le plan de mobilité, le programme local de l'habitat de Saint-Quentin-en-Yvelines (SQY), le plan climat air énergie territorial (PCAET) de SQY, le schéma directeur régional (Sdrif), le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, le plan de gestion des risques d'inondation, le schéma régional de cohérence écologique, le schéma département des carrières et le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement et le schéma départemental d'aménagement pour le développement équilibré des Yvelines, dont les quatre orientations sont rappelées.

L'articulation avec chacun de ces documents est détaillée mais les références sont souvent anciennes. Ainsi pour le Sdrif, les objectifs de densification se réfèrent à des données de 2020 ou 2021. Compte tenu de cette ancienneté, l'articulation avec le nouveau projet de schéma régional, approuvé par le conseil régional en septembre 2024 n'est pas effectuée. Il n'est pas certain que la compatibilité des perspectives d'ouverture à l'urbanisation serait vérifiée. De même, il serait utile de présenter l'articulation avec le projet de plan régional des mobilités rendu public par la Région. Il en résulterait peut-être des obligations de réalisation de stationnement automobile ou vélo différentes de celles qui ont été arrêtées et prévoir non des obligations minimales de réalisation de places de stationnement automobile mais des normes plafond comme celles qui existent dans le plan régional de déplacements d'Île-de-France pour les bureaux. De même l'objectif de « *rendre la voirie accessible* » ne devrait pas se traduire dans le PLU par une largeur des trottoirs d'au moins 1,20 m dès lors qu'un des objectifs du PLU porte sur le développement des mobilités actives. L'analyse de l'articulation avec le PCAET se borne à vérifier que le PLU n'interdit pas de respecter les orientations du PCAET, ce qui paraît peu ambitieux. Ainsi, s'agissant du développement de la production d'énergie à partir de ressources renouvelables (EnR), la mise en œuvre dans le PLU indique que « *« L'OAP « requalification des ZAE » demande l'installation de systèmes de production d'ENR pour certaines catégories d'opérations* ». Le respect des règlements des schémas directeurs de gestion des eaux Mauldre et Orge-Yvette est vérifié au travers des règles de gestion des eaux pluviales en vue de réduire le ruissellement urbain. Il n'est pas précisé si les modalités retenues permettent de respecter l'objectif de gestion des pluies d'occurrence jusqu'à 30 ans mais seulement qu'il est prescrit un débit de fuite inférieur à 1l/m/ha pour une pluie de 67 mm en 12 heures (document 1,4 p. 126), le document indiquant qu'une pluie de 56 mm en 12 heures correspond à une occurrence vicennale (même document p. 127).

(5) L'Autorité environnementale recommande :

- d'analyser l'articulation du projet de PLU révisé avec les documents de planification en cours de révision quand ils ont été rendus publics, notamment le schéma directeur de la région d'Île-de-France et le plan de mobilité régional,
- de rehausser le niveau d'ambition de la transposition des orientations du plan climat, air, énergie territorial et de mise en œuvre du schéma départemental d'aménagement pour le développement équilibré des Yvelines, notamment son orientation relative à la valorisation du cadre de vie ;
- et d'explicitier le choix de dimensionnement opéré dans le PLU pour la gestion des eaux pluviales.

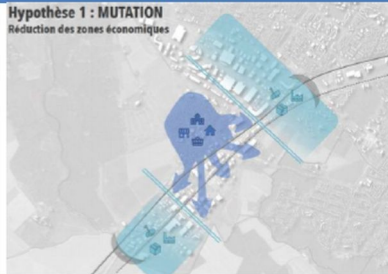
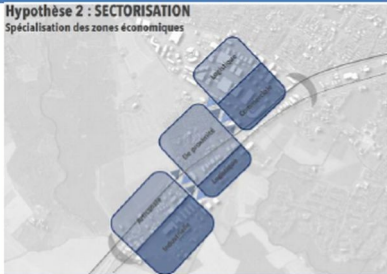
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Le document 1,4 comprend un chapitre 3,1,1 analysant, sous l'appellation « *Alternatives envisagées* » (p. 31 à 35) une présentation de scénarios alternatifs pour le PADD et donc pour les orientations du PLU. Bien que cela ne se présente pas comme une analyse des solutions de substitution raisonnables au sens du code de l'environnement, la démarche est la même.

Pour chacun des trois axes du PADD, trois scénarios sont ainsi envisagés.

- Économie : scénarios mutation, sectorisation, agrégation ;
- Environnement : agrafe, empreinte, écho ;
- Résidentiel : préservation-densification-transition, opposition, couture.

Chacun des scénarios fait l'objet d'une description de ses caractéristiques et d'un examen de ses avantages et de ses inconvénients ; le scénario retenu est mis en exergue par un fond bleu. Ci-dessous, une illustration par l'axe « économie ».

Scénario	Mutation	Sectorisation	Agrégation
Caractéristiques	Hypothèse 1 : MUTATION Réduction des zones économiques 	Hypothèse 2 : SECTORISATION Spécialisation des zones économiques 	Hypothèse 3 : AGRÉGATION Naissance de la centralité 
	Réduction des zones économiques : réduction et réhabilitation des ZAE, en les faisant progressivement muter et en transformant le quartier de gare en un quartier mixte résidentiel-commerces-services. L'éloignement des ZAE permet de gagner en confort de vie.	Spécialisation des zones économiques : les ZAE deviennent plus lisibles par leur spécialisation et leur transformation en véritables parcs, avec des aménagements qualitatifs. Les commerces de proximité sont rapprochés des secteurs résidentiels. Le quartier de gare met l'accent sur les services de proximité.	Naissance de la centralité, proposant de distinguer l'espace économique de l'espace d'habitat par la RN10. L'opération projetée sur le secteur gare a vocation à accueillir une grande centralité abritant équipements, commerces, services, etc. pour profiter de la desserte ferroviaire. Le foncier économique proche de cette centralité est graduellement requalifié, optimisé et intensifié.
Avantages	• Requalification paysagère et architecturale de la ZAE, recherchant notamment la transformation du bâti existant • Création d'une centralité mixte résidentielle, commerciale et servicielle de la gare au village • Mise à distance des logements avec les activités génératrices de nuisances	• Requalification paysagère et architecturale de la ZAE (gain en lisibilité des espaces) • Limitation des nuisances entre certaines destinations au sein d'un même secteur	• Atténuation de la coupure générée par la RN10 • Densification de la ZAE sur elle-même • Réaménagement phasé « en tâche d'huile », appuyé sur le cœur historique et patrimonial de Coignières

Il ressort de cette analyse que le scénario choisi est toujours celui de la plus grande consommation d'espace et de moins grands bouleversements de l'existant. En matière d'environnement, c'est ainsi celui de « l'empreinte » qui permet des continuités écologiques en « pas japonais » plutôt qu'une perméabilité progressive du sol et une végétalisation de plus en plus dense au fur et à mesure qu'on se rapproche des limites du PNR ou la création de fortes connexions de la trame verte (agrafe) qui a été préféré. De même pour le résidentiel, c'est le scénario « opposition » qui a été retenu, qui ne suppose aucune transformation profonde de la RN10 et aucune mutation du tissu entre le cœur du village et la zone pavillonnaire.

Ce choix est particulièrement lourd pour les zones économiques : pas de réduction, pas de spécialisation, pas de rupture avec l'urbanisme de « zoning » pourtant identifié comme problématique pour la qualité de vie. Il en résulte une conservation de la surface des espaces boisés classés (221 ha), une augmentation des espaces paysagers à protéger (119 pour 82,4 ha dont 3 mares (5 200 m²) au lieu de 5,1 ha et 1 345 m²), une hauteur au faîte moins variée et globalement augmentée, les obligations de plantation des aires de stationnement automobile sont accrues, notamment dans les zones agricoles et naturelles, les surfaces végétalisées diminuent mais les toitures végétalisées ne sont plus comptabilisées à partir de 20 cm de terre. La protection des zones humides est restreinte à celle des seules zones humides avérées.

Une disposition est à noter qui interdit, pour des raisons sanitaires, l'implantation de nouveaux logements le long de la RN10.

Scénario	Mutation	Sectorisation	Agrégation
Inconvénients	- Rapprochement des logements avec la RN10 - Perte de lisibilité de la ZAE - Pression accrue sur les équipements - Risque de perte d'attractivité économique par la perte de foncier pour répondre aux demandes	- Confortation de l'image négative de la commune - Pas de traitement des coupures urbaines - Aggravation de l'isolement des secteurs de logements excentrés (Four à Chaux ou Pont de Chevreuse)	- Risque de congestion de la centralité resserrée - Difficulté à faire accepter aux habitants des changements en profondeur qui peut modifier le fonctionnement du quartier
Décision	Scénario rejeté	Scénario globalement rejeté, le règlement conservant néanmoins une spécialisation assez affirmée des zones économiques	Scénario préféré, sous réserve d'ajustements

Texte 1: Présentation des scénarios pour l'axe "économie" - source, doc. 1,4 p. 31-32

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. Milieux naturels et sites Natura 2000

L'analyse des incidences figure aux pages 101 et suivantes du document 1,4. Le territoire communal ne recoupe pas de périmètres mais il est encadré par deux sites désignés au titre de la directive Oiseaux : la « forêt de Rambouillet et zones humides proches » (ZPS FR1112011) à 1 km et « l'Étang de Saint-Quentin » (ZPS FR1110025) à 5 km. Dans l'un et l'autre cas, elles comptent 24 espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire, de plusieurs corollaires du fait de la diversité des milieux, mais les espèces d'oiseaux identifiées ne sont pas les mêmes.

Des espèces nicheuses ont été identifiées sur le site le plus proche, notamment des espèces spécialistes :

- des milieux forestiers, dont le Pic mar ;
- des clairières et landes, dont l'Engoulevent d'Europe ;

- des zones humides, sous la forme de larges roselières et bas marais alcalins, avec de nombreuses espèces paludicoles, dont le Blongios nain.

Le site plus éloigné est caractérisé par plus de 220 espèces d'oiseaux observées, dont 70 nicheuses. Parmi elles, le groupe des « limicoles », petits échassiers migrateurs, qui se nourrissent sur les vases découvertes des bords de l'étang au printemps et en automne. La conclusion de l'évaluation environnementale selon laquelle le projet de PLU révisé n'a pas d'incidence sur les sites Natura 2000 n'appelle pas de commentaires de l'Autorité environnementale.

3.2. Consommation d'espace et sobriété

L'artificialisation a progressé de 7 ha en dix ans (document 1,2 p. 205), notamment pour les surfaces d'activité économique (+45 844 m² soit 2/3 du foncier consommé). La projection de cette tendance se traduirait par une consommation de 5 ha. La répartition indiquée dans l'état initial (document 1,2 p. 197) est la suivante (soit 80 % de l'espace occupé par des entrepôts et des commerces de plus de 2 500 m²) :

COMMERCE BOUTIQUE	GRANDES SURFACES COMMERCIALES	ENTREPÔTS	LOCAUX DE BUREAUX	LOCAUX ARTISANAUX	LOCAUX D'HÉBERGEMENT HÔTELIER	LOCAUX INDUSTRIELS
395 locaux	658 Locaux	375 entrepôts	575 locaux	97 locaux	23 Locaux	229 locaux
73 546 m ²	835 300 m ²	894 831 m ²	97 337 m ²	25 237 m ²	24 807 m ²	113 538 m ²
Soit 3,56% Des typologies économiques et 5% des fonciers	Soit 40% Des typologies économiques et 42,9% des fonciers	Soit 43% Des typologies économiques et 40% des fonciers	Soit 4,71% Des typologies économiques et 3% des fonciers	Soit 1,22% Des typologies économiques et 1,06 % des fonciers	Soit 1,2% Des typologies économiques et 1,14 % des fonciers	Soit 5,5% Des typologies économiques et 6,43% des fonciers
Surface moyenne : 186 m ² Foncier occupé 23ha	Surface moyenne : 1 269 m ² Foncier occupé 198 ha	Surface moyenne : 2 386 m ² Foncier occupé 186 ha	Surface moyenne : 169 m ² Foncier occupé 14 ha	Surface moyenne : 260 m ² Foncier occupé 5 ha	Surface moyenne : 1 078 m ² Foncier occupé 5,2ha	Surface moyenne : 495 m ² Foncier occupé 29,7 ha

Le PADD fixe un objectif de modération de la consommation de foncier observée sur la période 2012-2021, soit une enveloppe de 2,5 ha, dont la moitié en zone à urbaniser. Celle des surfaces de zones d'activité économique est beaucoup moins maîtrisée. L'analyse fait apparaître davantage de transformations que de densification à l'horizon 2030 (document 1,2 p. 208) :

- Entrepôts : + 130 000 m²
- Ateliers artisanaux: + 10 000 m²
- Sites industriels / prod: + 3 500 m²
- Hôtellerie / restauration : + 2 000 m²
- Bureaux : - 3 300 m²
- Les grandes surfaces commerciales : - 35 600 m²

Le solde est de 120 000 m² à créer (équivalent à 29 ha). Compte tenu de l'optimisation recherchée (limitation du développement des entrepôts, densification verticale, réutilisation de fonciers artificialisés – mutualisation du stationnement, résorption de friches... la surface nécessaire n'est pas chiffrée mais le zonage prévoit

211,6 ha pour les zones à vocation économique (document 1,1 V. justification de la délimitation des zones p. 35). Il est difficile d'apprécier s'il s'agit d'une modération. La présentation de l'inventaire des zones d'activité économique et de leurs potentialités de densification est nécessaire pour apprécier la vacance existante.

(6) L'Autorité environnementale recommande:

- de présenter l'inventaire des zones d'activité économique requis par la loi et leurs potentialités de densification,
- de présenter une comparaison des surfaces d'activité économique actuelles, autorisées par le PLU en vigueur et par le PLU révisé ;
- de reconsidérer la consommation d'espace dédié aux activités économiques pour permettre un rééquilibrage du territoire.

3.3. Les mobilités actives

Dès lors qu'une des orientations principales de la révision est de développer les mobilités actives, il n'est pas compréhensible que le PLU soit aussi peu prescriptif en la matière.

Le développement des aménagements piétons et cyclables suppose une réflexion sur leur confort, leur continuité et leur sécurité. La prescription de trottoirs à 1,2 m, outre qu'elle n'est pas conforme aux standards minimaux qui supposent de permettre à deux fauteuils roulants de se croiser (soit au moins 1,4 m), ne permet pas d'afficher une priorité en ce sens.

Le diagnostic est d'ailleurs probablement à vérifier (il indique pour l'ensemble des déplacements (document 1,2 p. 97) une part modale de 6,6 % de marche, identique à celle évaluée pour les déplacements entre le domicile et le travail (même document p. 125), ce qui n'est pas crédible). Il est rappelé que les déplacements entre le domicile et le travail, outre qu'ils ne constituent qu'environ un quart du total des déplacements, concernent par construction les seuls actifs.



Figure 7 : Schéma de principe de l'OAP "Mobilités douces" - source doc. 3 p. 47

On remarque que le maillage de voiries automobiles est beaucoup plus dense que le maillage prévu pour les déplacements à pied ou à vélo, comme s'il s'agissait de déplacements réservés aux loisirs.

À partir d'une évaluation revue des déplacements dans la commune, le PADD pourra identifier des objectifs de développement adaptés et le PLU pourra les décliner par des prescriptions portant sur les espaces publics (espaces réservés destinés au stationnement vélo, au mobilier urbain, aux aires de jeux, etc.), l'organisation des OAP sectorielles, le contenu de l'OAP thématique « *mobilités douces* » au-delà de son schéma de principe ci-dessus, qui souligne les espaces peu perméables aux déplacements piétons et cyclistes, etc. Un recensement précis des points noirs des cheminements piétons et cyclistes, assorti d'un calendrier de résorption crédibiliserait la démarche.

(7) L'Autorité environnementale recommande

- de revoir le diagnostic présenté des déplacements pour ne pas le borner aux seuls déplacements entre le domicile et le travail ;
- de recenser l'ensemble des points noirs des cheminements piétons et vélos et de prévoir un calendrier de résorption ;
- de prévoir un maillage continu, confortable et sécurisé au moins aussi dense pour les piétons et les vélos que pour les déplacements automobiles.

4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notam-

ment préciser comment la personne publique responsable de la révision du plan local d'urbanisme de Fontenay-le-Vicomte envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Fait à Paris le 30 septembre 2024

Le membre délégué :

Sylvie BANOUN

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande d'enrichir le dossier des présentations effectuées en réunions publiques.....11
- (2) L'Autorité environnementale recommande d'enrichir le résumé non technique d'une présentation du PLU révisé.....11
- (3) L'Autorité environnementale recommande d'actualiser les données du diagnostic, notamment sur les aspects démographiques et économiques et de clarifier l'objectif de croissance démographique à 2030 sur lequel se fonde le projet, ainsi que d'étayer cet objectif sur le fondement de projections documentées.12
- (4) L'Autorité environnementale recommande de doter les indicateurs de valeurs initiales, de cibles et d'un calendrier ainsi que de prévoir des mesures correctives en cas d'écart aux objectifs.....12
- (5) L'Autorité environnementale recommande : - d'analyser l'articulation du projet de PLU révisé avec les documents de planification en cours de révision quand ils ont été rendus publics, notamment le schéma directeur de la région d'Île-de-France et le plan de mobilité régional, - de rehausser le niveau d'ambition de la transposition des orientations du plan climat, air, énergie territorial et de mise en œuvre du schéma départemental d'aménagement pour le développement équilibré des Yvelines, notamment son orientation relative à la valorisation du cadre de vie ; - et d'explicitier le choix de dimensionnement opéré dans le PLU pour la gestion des eaux pluviales.....13
- (6) L'Autorité environnementale recommande : - de présenter l'inventaire des zones d'activité économique requis par la loi et leurs potentialités de densification, - de présenter une comparaison des surfaces d'activité économique actuelles, autorisées par le PLU en vigueur et par le PLU révisé ; - de reconsidérer la consommation d'espace dédié aux activités économiques pour permettre un rééquilibrage du territoire.....16
- (7) L'Autorité environnementale recommande - de revoir le diagnostic présenté des déplacements pour ne pas le borner aux seuls déplacements entre le domicile et le travail ; - de recenser l'ensemble des points noirs des cheminements piétons et vélos et de prévoir un calendrier de résorption ; - de prévoir un maillage continu, confortable et sécurisé au moins aussi dense pour les piétons et les vélos que pour les déplacements automobiles.....17