

ENQUÊTE PUBLIQUE

PROJET DE MODIFICATION N°1 DU

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE

CHEVRY-COSSIGNY 77173

Enquête publique du 13 octobre au 15 novembre 2023 inclus

PARTIE N°1

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

PARTIE N°2

AVIS ET CONCLUSIONS

Fontenay-Trésigny le 29 décembre 2023

Le commissaire enquêteur

Monique DELAFOSSE

PREAMBULE

Le présent rapport relate le travail du commissaire enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Chevry-Cossigny - 77173.

Le commissaire enquêteur a été désigné par décision du Tribunal Administratif de Melun en date du 13 juin 2023.

Le commissaire enquêteur a été choisi sur la liste d'aptitude départementale aux fonctions de commissaire enquêteur révisée annuellement.

Il ne doit en aucun cas se comporter en expert ni en professionnel ès-qualité.

Le commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'a pas à se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est du ressort du Tribunal Administratif compétent. Le commissaire enquêteur ne dit pas le droit, mais il peut dire s'il lui semble que la procédure suivie est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

Le commissaire enquêteur s'est efforcé de travailler dans le strict respect des considérations rappelées ci-dessus et suivant les textes fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier, des observations relevées dans les registres papier et dématérialisé ou des courriers adressés au commissaire enquêteur, tenant compte des divers entretiens conduits ou consultations opérées, après avoir obtenu les commentaires et avis techniques des personnalités concernées sur les observations faites par le public, le commissaire enquêteur, après avoir longuement pesé les arguments, a rendu un avis motivé en toute conscience et en toute indépendance.

PREAMBULE	2
PARTIE N°1	5
1 – PRESENTATION DE L’ENQUÊTE.....	6
1.1 – OBJET DE L’ENQUETE	6
1.2 – GENERALITES	8
1.3 – MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU	8
1.3 – CADRE JURIDIQUE	20
1.4 – COMPOSITION DU DOSSIER	20
1.5 – APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DOSSIER	20
1.5.1 – PIECES ADMINISTRATIVES	20
1.5.2 – NOTICE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION	21
1.5.3 – REGLEMENT MODIFIE	21
1.5.4 – OAP	21
1.5.5 – DOCUMENTS GRAPHIQUES MODIFIES.....	22
2 – DEROULEMENT DE L’ENQUETE	23
2.1 - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	23
2.2 – MODALITES DE L’ENQUETE	23
2.3 – VISITES DE TERRAIN	24
2.4 – INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC.....	24
2.5 – EXAMEN DE LA PROCEDURE	25
2.6 – DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	25
2.7 – RECUEIL DU REGISTRE D’ENQUETE.	26
2.8 – PROCES-VERBAL DE SYNTHESE.....	26
2.9 – MEMOIRE EN REPONSE.....	26
3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS.....	27
PARTIE N°2	47
AVIS ET CONCLUSIONS.....	48
1.1 – OBJET DE L’ENQUETE	48
1.2 - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	49
1.2.1 - SUR LA FORME ET LA PROCEDURE	49
1.2.2 - SUR LE FOND.....	50
PIECES JOINTES.....	53

1. Décision du TA désignant le commissaire enquêteur en date du 13 juin 2023
2. Arrêté Municipal n° 2023/180 en date du 19 septembre 2023
3. PV de synthèse du commissaire enquêteur
4. Mémoire en réponse de la commune de Chevry-Cossigny
5. Publicité – 1ères insertions et 2èmes insertions

ENQUÊTE PUBLIQUE

PROJET DE MODIFICATION N°1 DU

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE

CHEVRY-COSSIGNY 77173

Enquête publique du 13 octobre au 15 novembre 2023

PARTIE N°1

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Fontenay-Trésigny le 29 décembre 2023

Le commissaire enquêteur

Monique DELAFOSSE

1 – PRESENTATION DE L'ENQUÊTE

1.1 – OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête a pour objet la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chevry-Cossigny - 77173.

Le PLU de Chevry-Cossigny a été approuvé par délibération du 23 mai 2018.

Par arrêtés du Maire n° 2022/302 du 29 novembre 2022 et n° 2023/134 du 20 juin 2023, la commune de Chevry-Cossigny décide de procéder à une modification de son PLU conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, pour les motifs suivants :

Adapter le règlement, notamment dans l'objectif de :

- Préserver le commerce de proximité,
- Protéger le patrimoine,
- Augmenter les surfaces en pleine terre et favoriser la biodiversité,
- Développer un tissu urbain qualitatif entre le centre médical et le cœur de ville,
- Améliorer les conditions de la circulation sur la rue Charles Pathé pour tous les usagers (automobilistes, cyclistes, piétons).

Créer de nouvelles OAP thématiques s'appliquant à l'ensemble du territoire concernant le développement durable, la densité des opérations de construction et la taille des logements,

Créer une nouvelle OAP sectorielle en entrée de ville Ouest,

Apporter des modifications aux documents graphiques permettant la réalisation de projets communaux (emplacements réservés...).

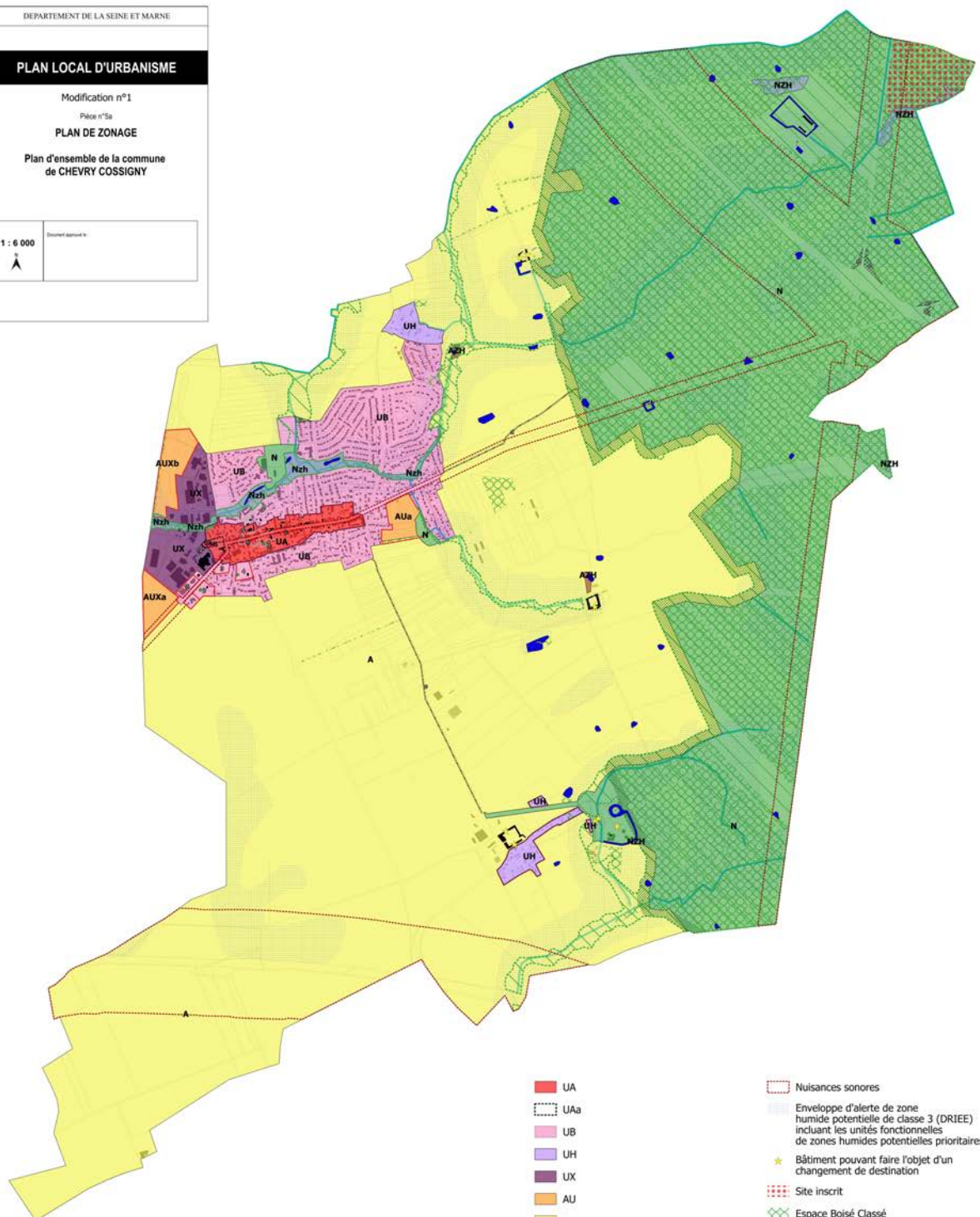
DEPARTEMENT DE LA SEINE-ET MARNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1
Pièce n°5a
PLAN DE ZONAGE
Plan d'ensemble de la commune
de CHEVRY COSSIGNY

1 : 6 000

Document approuvé le :



Emplacements Réservés

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface (m²)
a	Boisement de protection à créer	Commune	1399
b	Aménagement du centre ville	Commune	1427
c	Création d'une liaison douce	Commune	7401
d	Création d'une liaison douce d'une largeur minimale de 5 mètres	Commune	4199
e	Aménagement de l'ensemble des éléments du carrefour dit des "Quatre pavés" (RMA/RD471)	Conseil Départemental de Seine et Marne	1849
f	Extension du parc de stationnement	Commune	597
g	Création d'un espace vert / stationnement végétalisé	Commune	1255
h	Création d'un équipement public	Commune	518
i	Création d'un parc de stationnement	Commune	192

- UA

UAa

UB

UH

UX

AU

A

AZH

N

NZH

La totalité du territoire communal est soumis au respect des OAP thématiques concernant le développement durable et la taille des logements

Secteurs soumis au respect des OAP thématiques de densité

Secteurs soumis au respect des OAP sectorielles
- Nuisances sonores

Enveloppe d'alerte de zone humide potentielle de classe 3 (DRIEE) incluant les unités fonctionnelles de zones humides potentielles prioritaires

Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Site inscrit

Espace Boisé Classé

Lisière non constructible de 50 m autour d'un boisement de plus de 100 ha

Éléments à préserver au titre des articles L.151.16, L.151.19 et L.151.23 du CU

Périmètre de préservation de la diversité commerciale

Patrimoine bâti remarquable

Corridors écologiques

Espace vert privé

Mares et plans d'eau

Rûs

Arbres remarquables

1.2 – GENERALITES

La commune de Chevry-Cossigny est située à l'Ouest du département de Seine-et-Marne en Ile-de-France, dans le canton d'Ozoir-la-Ferrière occupe une superficie de 16.75 km² pour une population de 3920 habitants (INSEE 2020), en augmentation globale depuis les années 1970.

Les communes limitrophes sont Brie-Comte-Robert, Ozoir-la-Ferrière et Férolles-Attilly.

Chevry-Cossigny fait partie de la Communauté de Communes de l'Orée de la Brie (CCOB) comprenant trois communes situées en Seine-et-Marne (Brie-Comte-Robert, Chevry-Cossigny, Servon) et une commune située dans le département de l'Essonne (Varenes-Jarcy). La population de la CCOB est de 26581 habitants sur une superficie de 49.6 km².

A vol d'oiseau, Chevry-Cossigny est à 27 kilomètres de Paris, 21 kilomètres de Melun (préfecture), 35 kilomètres de Fontainebleau, 31 kilomètres de Meaux, 51 kilomètres de Provins et à 14 kilomètres de Torcy (toutes quatre sous-préfectures).

En constante croissance le nombre de logements toutes catégories confondues étaient de 1582 en 2020.

La commune possède deux axes routiers classés à grande circulation (RN 4 et RD 471) et est desservie par deux lignes de bus régulières dont une ligne du Seine-et-Marne Express.

Les commerces de proximité sont concentrés dans le cœur du village. Les activités économiques sont insérées dans le tissu urbain pour une part et concentrées pour le reste à l'Ouest du bourg.

Les exploitations agricoles couvrent environ 50% du territoire de Chevry-Cossigny qui reste une commune rurale malgré sa densification urbaine.

1.3 – MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

Dans le PLU approuvé, la commune présente un objectif démographique de 1800 habitants à l'horizon 2030 nécessitant la réalisation d'environ 150 logements soit un taux d'accroissement annuel de 1,80 %.

Dans la poursuite de cet objectif, la commune souhaite permettre la réalisation d'une opération de 10/12 logements sur une friche située actuellement en zone UE au PLU en vigueur.

1. Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- **Création d'une nouvelle OAP thématique pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions**

Des dispositions générales en matière de développement durable sont définies dans cette nouvelle OAP. Cette thématique englobe les sujets suivants : les espaces naturels et le paysage, l'éco-gestion et l'éco-construction, le confort et la santé, au stade du projet de construction des bâtiments et de l'aménagement des abords, pour les opérations de plus de 5 logements.

- **Création d'une nouvelle OAP thématique pour la définition de densités de logements compatibles avec la morphologie du tissu urbain**

Sur le secteur 1 « cœur de bourg », qui correspond à la zone UA définie au plan de zonage, les densités maximales suivantes sont imposées en fonction de la surface totale de l'unité foncière de l'opération envisagée :

Surface opération (m²)	densité maximale (lgts/ha)
< 200	250
200 à 1500	200
1500 à 5 000	175
> 5000	150

Sur le secteur 2 « Hameau de Cossigny » une densité comprise entre 15 et 20 logements par hectare est imposée pour les opérations créant 3 logements et plus.

Modalités d'application de l'OAP thématique «densité»

Les densités imposées ci-avant s'appliquent aux opérations d'aménagement d'ensemble et aux nouvelles constructions d'habitat collectif créant :

- 5 logements et plus dans le secteur 1
- 3 logements et plus dans le secteur 2.

La commune souhaite conserver la morphologie urbaine de ces deux secteurs anciens que sont le centre bourg et le hameau de Cossigny.

Le PADD précise que *la densification doit être organisée de manière à préserver des espaces de respiration dans le tissu urbain.*

Le nombre de logements par hectare imposé aux opérations du centre-bourg permet une densification de celui-ci qui répondra à l'objectif démographique fixé dans le PADD à l'horizon 2030 de 5200 habitants.

Une nouvelle orientation a été ajoutée concernant **la taille des logements**.

Sur l'ensemble du territoire communal, un minimum de 50 % de T3 et T4 et un minimum de 25 % de T1/T2 seront réalisés pour toute opération créant 5 logements collectifs et plus (sauf dispositions contraires précisées dans les OAP sectorielles) afin de favoriser l'accès au logement des jeunes et moins jeunes, mais aussi de familles.

- **Modification des OAP sectorielles**

Sur les secteurs 1, 2 et 3, la fourchette concernant le logement social a été revue à la baisse (20 à 30 % contre 25 à 50 % initialement). La commune a en effet la volonté de réduire légèrement ces taux, avec l'objectif d'un taux de logement social compris entre 20 et 30% puisqu'elle n'est pas soumise à la Loi SRU, ni à l'application d'un PLH.

Concernant l'OAP n°4, une opération est en cours de réflexion avec l'EPFIF qui a acquis le foncier.

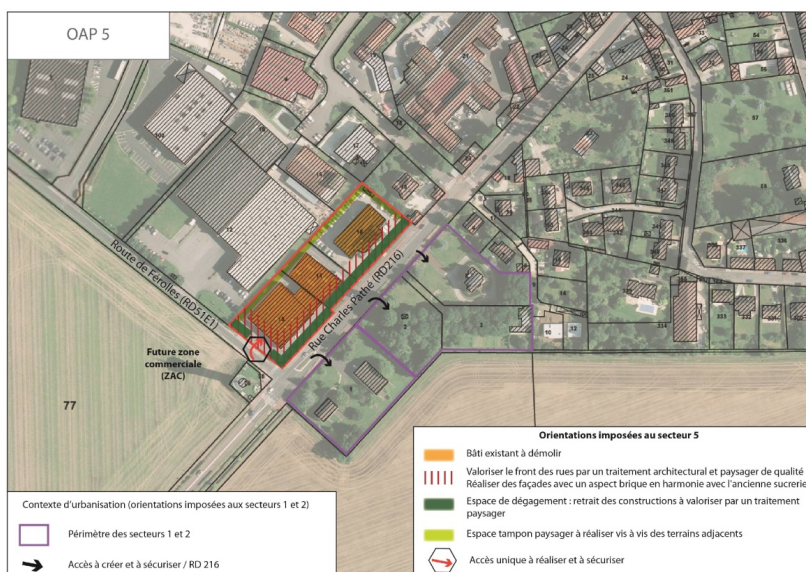
La commune souhaite qu'un parc public soit créé au sein du périmètre. La densité doit donc être diminuée à 55 logements/ha (contre 90 actuellement). Il est en effet prévu la réalisation de 40 logements environ sur ce site.

Les densités imposées sur les secteurs 1, 2 et 3 restent de 80 logements / ha, tout comme la densité de la nouvelle OAP 5 pour permettre de répondre à l'objectif démographique affiché dans le PADD

- **Création d'une nouvelle OAP sectorielle**

La commune souhaite créer une nouvelle OAP pour encadrer le devenir de l'entrée de ville Ouest, à l'emplacement actuel de grandes surfaces commerciales existantes, en prévoyant les orientations nécessaires à la reconversion éventuelle de ce site afin de favoriser la qualité du paysage de cette entrée de ville si les activités commerciales venaient à disparaître.

Il s'agit notamment d'imposer que les façades des constructions visibles des voies rappellent le bâti existant aux abords comme l'ancienne sucrerie en brique.



2. Modifications apportées au règlement :

a. Dispositions générales

Les modalités d'application

La phrase suivante est modifiée : « La vocation de la construction est attachée à sa ~~configuration~~ (remplacé par « destination ») et non au statut de l'occupant ».

Le terme « d'ouvertures créant des vues » a remplacé celui de baie. Il a été défini en annexe et les articles 7 et 8 du règlement sont modifiés.

Dans le paragraphe « Protection du cadre bâti » des règles spécifiques aux travaux à réaliser sur le bâti protégé sont ajoutées.

Concernant la catégorie « Arbres remarquables » une règle est ajoutée pour imposer une distance par rapport aux arbres (8 m) et pour interdire d'étêter ces arbres, afin d'assurer leur préservation.

b. Modifications d'ordre général applicables à plusieurs zones et articles (notamment articles 6, 7 et 8)

- Dans le règlement, les règles s'appliquent à toutes les constructions hors annexes.
- Une définition plus claire est ainsi proposée pour les annexes, il s'agit ainsi des « annexes de moins de 12 m² d'emprise au sol ».

- Les surplombs sur l'espace public et les évacuations d'eau des loggias sont totalement interdits pour éviter les désordres sur l'espace public.

- La notion de voie privée est supprimée car les règles doivent désormais s'appliquer aussi aux voies publiques nouvelles.

- Il est apporté une nuance entre « opération d'ensemble », et « opération d'aménagement d'ensemble » : le règlement fait référence uniquement aux opérations d'aménagement d'ensemble définies dans le règlement (les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés).

c. **Modifications communes à plusieurs zones : UA, UB et UH**

- **Article 2 : occupations du sol soumises à conditions**

« Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que lors de la réalisation d'un programme de plus de 12 logements, 25 à 50 % du nombre total de logements collectifs [...]»

La commune a la volonté de réduire légèrement ces taux, avec l'objectif d'un taux de logement social compris entre 20 et 30 % puisqu'elle n'est pas soumise à la Loi SRU, ni à l'application d'un PLH. Le PADD évoque un effort de mixité sociale, que la commune continuera de produire grâce à cette disposition qui est maintenue.

- **Article 3 Voies et accès**

Des règles de largeur de voirie ont été ajoutées en fonction du nombre de logements.

En zone UA (extrait du règlement modifié) :

La largeur des accès et voies nouvelles (voir définition en annexe), y compris les trottoirs le cas échéant, devra être telle que définie dans le tableau suivant, en fonction des conditions cumulatives de longueur et de nombre de logements desservis :

		Nombre maximal de logements desservis		
		1	2 à 20	> 20
Longueur de la voie nouvelle ou de l'accès	≤ 30 m	3,5 m	5 m	5 m
	> 30 m			8 m

Pour les voies d'une largeur de 5 m ou moins, un principe de voie partagée (zone de rencontre) sera mis en place, sauf impossibilité technique, en concertation avec le gestionnaire de voirie.

En zones UB et UH (extrait du règlement modifié) :

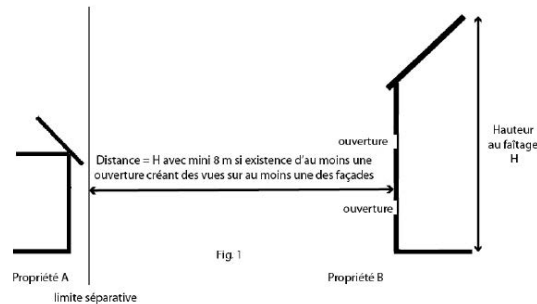
La largeur des accès et voies nouvelles (voir définition en annexe), y compris les trottoirs le cas échéant, devra être telle que définie dans le tableau suivant, en fonction du nombre de logements desservis :

Nombre maximal de logements desservis		
1	2 à 20	> 20
3,5 m	5 m	5 m

Pour les voies d'une largeur de 5 m ou moins, un principe de voie partagée (zone de rencontre) sera mis en place, sauf impossibilité technique, en concertation avec le gestionnaire de voirie.

- **Articles 7 et 8 : recul par rapport aux limites séparatives et recul entre deux constructions**

En UA, UB et UH, la commune a souhaité exprimer les règles de distances par rapport aux limites et entre deux constructions en fonction de la hauteur du bâti, afin de maximiser les apports solaires des constructions, en vue de favoriser les économies d'énergie.



- **Articles 11 : Aspect des constructions et aménagement de leurs abords**

En UA, UB et UH

Le paragraphe « GENERALITE » intègre une liste de constructions affirmant une architecture de style contemporain exemptées des règles. La commune a souhaité la conserver, et ajouter une exemption pour les pergolas.

Les règles concernant les toitures ont été assouplies, afin de favoriser le renouvellement urbain et l'architecture contemporaine, mais toujours sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement. Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées.

Les règles concernant les clôtures ont été modifiées : en limite séparative, les murs maçonnés sont interdits et les clôtures ne dépasseront pas 2 m de hauteur. Il doit être aménagé des ouvertures de 15 cm par 15 cm dans les clôtures, au niveau du sol tous les 8 mètres, afin de permettre le déplacement de la petite faune.

Sur rue, une « végétalisation de la clôture » a été introduite, à la place des « haies », pour diversifier les possibilités offertes aux pétitionnaires.

De plus, les murets pourront être d'une hauteur maximale de 1 m contre 0,5 m auparavant.

- **Articles 12 : Stationnement**

UA, UB, UH et AUa :

Actualisation règlementaire : « Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation

en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables. »

Des places de stationnement **perméables** sont imposées.

Les places commandées, qui sont difficilement accessibles, ne seront désormais plus comptabilisées parmi les places réalisées.

Dans toutes les zones U et AU, les locaux vélos seront uniquement autorisés en RDC et plus au premier sous-sol, pour faciliter leur accessibilité.

La commune peut imposer jusqu'à 2,5 places de stationnement par logement selon les normes du PDUIF.

Conformément au PDUIF, le règlement est donc ainsi modifié : « Pour les logements, 2 places par logement. Dans les opérations d'ensemble comportant plus de **2 logements**, il est imposé la réalisation d'un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20 % du nombre de logements (arrondi à l'entier supérieur), sans être inférieure à 2 emplacements. ~~Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.~~

- **UA, UB et UH 13 Espaces libres - plantations – coefficient de biotope**

Il est désormais précisé que « Toute haie supprimée sera remplacée par 1 arbre de haute tige, à raison d'un arbre par tranche entamée de 100 m linéaire de haie supprimée. »

d. Modifications spécifiques à la zone UA

- **Création d'un secteur UAa :**

Un **secteur UAa** est créé afin de lui appliquer des dispositions spécifiques en vue de favoriser le renouvellement urbain et de recoudre le tissu urbain entre le centre médical et le cœur de ville.

- **Article UA 2 :**

Afin de favoriser la pérennisation des commerces de proximité, au sein du périmètre de préservation de la diversité commerciale, identifié sur le plan de zonage en application de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme, la démolition d'un bâtiment comprenant des commerces doit être suivie d'une reconstruction comprenant un rez-de-chaussée à destination de commerce, d'artisanat, de bureau ou d'équipement avec une surface de plancher au moins égale à celle préexistante.

Le changement de destination des commerces n'est plus interdit dans toute la zone UA, mais seulement dans le périmètre restreint de l'hyper centre.

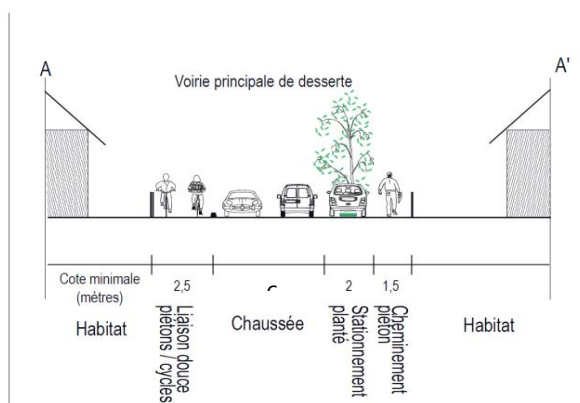
Article UA 4 : Desserte par les réseaux publics

Ordures ménagères : les poubelles ne doivent pas être sur la voie publique, le local de stockage des déchets doit être directement accessible depuis la voie de desserte (disposition existante au règlement). Une aire située sur la parcelle en façade du domaine public doit permettre le dépôt temporaire des containers en vue de leur collecte.

Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En UA, la commune souhaite favoriser la réalisation de logements collectifs ou d'opérations d'ensemble organisées en front de rue, plutôt que des divisions anarchiques individuelles.

Cependant elle ne souhaite pas bloquer complètement la densification sur les fonds de parcelle. La règle des 15 m est maintenue, mais le retrait par rapport à la rue Charles Pathé s'effectuera par rapport à l'alignement futur de la voie (à 2,5 m, parties enterrées comprises) : « Dans une bande de 15 m aux abords de la rue Charles Pathé, les constructions doivent s'implanter obligatoirement en recul de 2,5 m de la voie. »



- **Article UA7 - Implantation des constructions sur une même propriété**

Pour les unités foncières situées en limite de zone UA sur lesquelles une opération d'aménagement d'ensemble de plus de 12 logements est prévue, une distance de 10 m sera respectée entre les constructions et la limite de zone. Cet espace devra être végétalisé selon les normes définies à l'article 13.

- **Article UA 11 - Aspect des constructions et aménagement de leurs abords**

Afin de favoriser la qualité urbaine et architecturale de la zone ancienne UA, les façades devront comporter des marqueurs de l'architecture traditionnelle briarde. De plus, quelle que soit leur composition, les clôtures auront une hauteur maximale de 1,8 m.

Les dispositions concernant les ouvertures en toitures sont assouplies afin de maximiser les apports solaires.

- **Article UA12 - Stationnement**

En UA : « pour les constructions d'une surface de plancher égale ou supérieure à 500 m², 50 à 75 % des emplacements de stationnement imposés par le règlement seront réalisés en sous-sol. »

Les dispositions concernant les rampes d'accès, très contraignantes sont assouplies.

- **Article UA 13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope**

Dans le même état d'esprit, 20% de pleine terre sont désormais imposés.

En outre, « l'espace libre créé par le retrait d'implantation de la construction doit être planté, notamment en fond de parcelle. **En limite de zone UA, il sera planté d'arbres de haute tige.** »

e. Modifications spécifiques à la zone UB

- **UB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

En conséquence des modifications apportées à l'article UB 6, la référence à la bande de 20 m est supprimée, puisque l'arrière des terrains ne sera plus constructible.

f. Modifications spécifiques aux zones UB et UH

- **UB et UH 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Une bande de constructibilité de 4 à 30 m par rapport aux voies publiques est désormais imposée.

Les extensions des constructions peuvent néanmoins s'implanter en ne respectant pas la règle fixée ci-dessus, sous réserve que la distance par rapport à la voie ne soit pas diminuée et qu'il ne soit pas créé de nouveau logement dans le cadre des travaux. Les annexes de moins de

12 m² d'emprise au sol peuvent aussi s'implanter en ne respectant pas la règle fixée ci-dessus sous réserve qu'elles soient implantées à l'arrière des constructions principales.

- **UB et UH 11 aspect des constructions et aménagement de leurs abords**

Il s'agit d'intégrer une distinction entre clôtures sur rues et en limites séparatives (où les murs maçonnés devront être interdits). En UB : sur rue, la commune a souhaité interdire les clôtures pleines, mais permettre des murets surmontés d'une structure ajourée composée au maximum de 60 % de parties pleines.

Une contrainte de hauteur (1m 80 sur rue, 2 m en limite séparative) a été conservée.

- **UB et UH 13 Espaces libres - plantations – coefficient de biotope**

Le paragraphe suivant a été adapté : « *Les espaces non construits et non occupés par les aires de stationnement doivent être traités en espaces verts et plantés, notamment l'espace compris entre le fond de parcelle et les constructions. Ils devront représenter au moins 30% de l'unité foncière.* » Désormais cela concerne 60% de l'unité foncière et pas seulement des espaces non construits, afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser la biodiversité.

g. Modifications apportées aux annexes du règlement

Deux annexes ont été ajoutées, afin de favoriser la qualité d'installations relatives aux économies d'énergie :

- pour les toitures végétalisées
- pour les panneaux solaires (source CAUE).

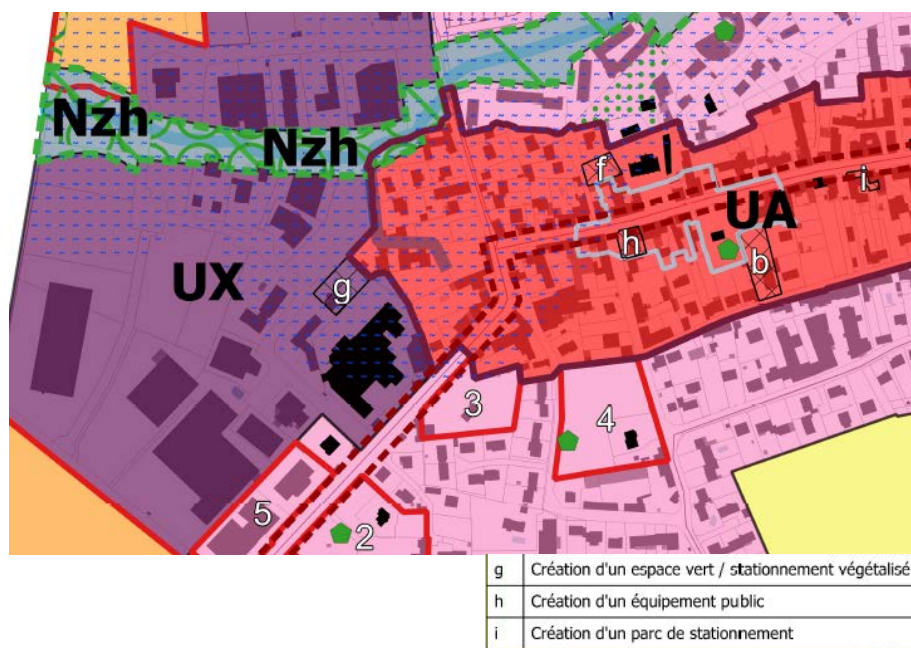
3. Modifications apportées aux documents graphiques :

a. Création d'emplacements réservés

La parcelle AB97 accueille un bâtiment en état de ruine et une servitude de passage. La création d'un emplacement réservé (g) a été réalisée pour y prévoir à terme l'aménagement d'un espace vert avec du stationnement végétalisé.

Au droit de l'ancien restaurant « Chez Malik » (parcelle en contact avec la rue Charles Pathé) : la commune souhaite prévoir la réalisation d'un parc de stationnement grâce à un ER (i).

La commune étant locataire du bâtiment de la mairie, il est créé un ER (h) pour équipement public sur la parcelle, pour que le propriétaire ne puisse pas en changer la destination et que la commune soit prioritaire pour l'acquérir en cas de vente.



Extrait du plan de zonage modifié montrant les ER g, h et i créés dans le cadre de la modification du PLU

b. Périmètre de protection de la diversité du commerce

La carte ci-dessous montre le relevé des principaux commerces de proximité existant dans le centre-bourg de Chevry Cossigny. L'objectif est de préserver ces locaux commerciaux (cf règlement, article UA2).

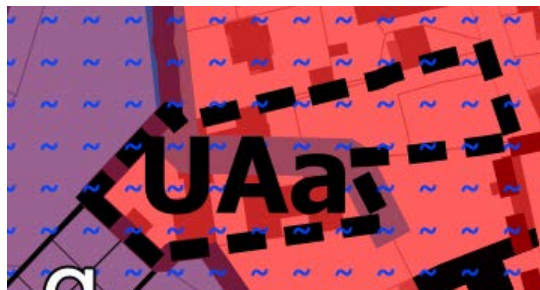


Le périmètre auquel s'appliquent ces dispositions en application de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme est reporté sur le plan de zonage (périmètre bleu ci-dessous).



c. Création d'un secteur UAa

Comme indiqué dans le chapitre concernant le règlement, **un secteur UAa** a été créé aux documents graphiques afin de lui appliquer des dispositions spécifiques en vue de favoriser le renouvellement urbain et de recoudre le tissu urbain entre le centre médical et le cœur de ville.



d. Protection d'éléments bâtis remarquables

Afin de favoriser la préservation de la qualité architecturale et urbaine de la commune, la Municipalité a identifié un certain nombre d'éléments bâtis remarquables supplémentaires sur les documents graphiques du règlement pour les protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Il s'agit pour l'essentiel de demeures présentant des pierres apparentes (moellons ou meulières), et/ou une riche modénature (chaînage d'angle, encadrement de fenêtres, encorbellements, ...), et qui sont situées le long de l'artère principale de la commune (la rue Charles Pathé) ou à proximité immédiate. Ces éléments bâtis sont représentés sur le plan ci-dessous.



1.3 – CADRE JURIDIQUE

La présente procédure d'enquête publique est notamment encadrée sur le plan réglementaire par :

- **Le Code Général des Collectivités Territoriales**
- **Le Code de l'Urbanisme** : Articles L.153-36 et L.153-37
- **Le Code de l'Environnement** : Article L123-1 et suivants, Article R123-1 et suivants
- **Le PLU de Chevry-Cossigny** approuvé par la délibération du Conseil Municipal n°18/05/37 du 23 mai 2018
- **L'Arrêté du Maire n°2023/134** prescrivant la modification n°1 du PLU de la commune en date du 20 juin 2023
- **La décision n°E23000050/77** en date du 13 juin 2023 de Monsieur le premier Vice-Président du Tribunal Administratif de Melun me désignant commissaire enquêteur

1.4 – COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier comprend les pièces suivantes, présentées en trois documents reliés, en sus du registre d'enquête papier :

1 - Pièces administratives

2 - Notice de présentation de la modification

3 - Règlement modifié

4 – Orientations d'aménagement et de programmation modifiées

5 - Documents graphiques modifiés

en un seul document)

Pièces annexes – Avis de la MRAe et Avis des PPA

1.5 – APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DOSSIER

Le dossier d'environ 200 pages est complet. Il est touffu et difficile à appréhender pour le public avec beaucoup de détails nuisant à sa clarté et à sa compréhension. Il serait souhaitable d'aérer la présentation du dossier et de faire plusieurs documents reliés séparément.

1.5.1 – Pièces administratives

Compte tenu de la procédure celles-ci sont très succinctes et comprennent notamment les arrêtés du Maire, délibérations et parutions relatifs à l'enquête publique.

1.5.2 – Notice de présentation de la modification

D'une vingtaine de pages, elle présente l'objet de la modification n°1 ainsi que ses justifications et évalue les incidences du projet de modification sur l'environnement.

1.5.3 – Règlement modifié

Les modifications du règlement, d'environ 130 pages, portées en vert, soit en suppression soit en ajout ne permettent pas de comprendre aisément le document. Certains paragraphes devront être reformulés afin d'éviter des interprétations erronées. Le document gagnerait à avoir une présentation plus aérée.

1.5.4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées (OAP)

Le document d'une trentaine de pages reprend l'intégralité des OAP et fait apparaître en rouge les modifications et précisions apportées à celles-ci. Le document est clair avec des croquis apportant une compréhension sur le sujet.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent des dispositions sur des secteurs présentant un enjeu pour le développement urbain de la commune. Elles portent aussi sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Le diagnostic a conduit à mettre en évidence plusieurs secteurs à enjeux :

- L'entrée de ville, en venant de Brie-Comte-Robert, par la RD216 ;
- Les grandes propriétés qui s'inscrivent historiquement dans la ville ;
- Les secteurs d'urbanisation situés dans le périmètre de la ZAC approuvée des « Nouveaux horizons ».
- Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisés :

- Les OAP « thématiques »

Elles concernent toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme sur la totalité du territoire. Les demandes déposées doivent intégrer au préalable les principes développés dans les OAP thématiques.

- Les OAP « sectorielles spatialisées »

Elles portent sur des secteurs délimités précisément au règlement graphique. Lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme se situe dans un de ces secteurs, on se référera au schéma le concernant.

1.5.5 – Documents graphiques modifiés

Les documents graphiques, intégrés au dossier A4, sont parfaitement lisibles.

1.6 – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES CONSULTEES

Les personnes publiques associées (PPA) consultées ont été appelées à émettre un avis. En absence de réponse, l'avis est réputé favorable.

Le tableau ci-après récapitule les avis rendus des personnes publiques associées ayant donné une réponse.

MODIFICATION N°1 DU PLU - SUIVI RETOURS PPA			
ENTITE	DATE envoi	DATE réponse	AVIS + COMMENTAIRES
Communauté de Communes l'Orée de la Brie	13/06/2023		
Chambre d'Agriculture	13/06/2023	22/06/2022	Aucune observation
Communauté d'Agglo Grand Paris Sud Est	13/06/2023		
Grand Paris Sud Est Avenir	13/06/2023	19/06/2023	Aucune observation
Conseil Régional d'Ile de France	13/06/2023		
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	13/06/2023	20/06/2023	Aucune observation
Conseil Départemental de Seine et Marne	13/06/2023		
Chambre de Commerce et d'Industrie	13/06/2023		
Direction Départementale des Territoires 77	13/06/2023		
Sous-Préfecture de Torcy	13/06/2023		
Conseil Départemental de Seine-et-Marne	13/06/2023		
Service Agriculture Forêt Environnement	23/02/2022		
Architecte des Bâtiments de France	13/06/2023		

Association R.E.N.A.R.D	13/06/2023		
Mairie de Varennes-Jarcy	13/06/2023	20/06/2023	Aucune observation
Mairie de Servon	13/06/2023		
Mairie de Férolles-Attilly	13/06/2023		
Mairie de Brie-Comte-Robert	13/06/2023		
MRAe	12/06/2023	12/07/2023	Absence de nécessité d'une évaluation environnementale

La commune a saisi la MRAe d'une demande d'avis sur l'évaluation environnementale de la modification de son PLU.

Dans son avis délibéré n°MRAe AKIF-2023-092 en date du 12/07/2023, l'autorité environnementale émet un avis conforme concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale concernant la modification n°1 du PLU de Chevry-Cossigny.

2 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par la décision n°E23000050/77 du 13 juin 2023 de Monsieur le premier Vice-Président du Tribunal Administratif de Melun, j'ai été désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée en objet.

2.2 – MODALITES DE L'ENQUETE

Monsieur le Maire de Chevry-Cossigny a émis un arrêté n° 2023/180 en date du 19 septembre 2023 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chevry-Cossigny - 77173,

Cet arrêté indique les modalités de l'enquête, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, ont été réalisées comme suit :

- L'enquête s'est déroulée du vendredi 13 octobre 2023 à 9h00 au mercredi 15 novembre 2023 à 17h30 inclus soit pendant 34 jours consécutifs,

- Un exemplaire du dossier et un registre d'enquête ont été mis à la disposition du public à la mairie aux heures habituelles d'ouvertures de celle-ci.
- Le dossier était consultable en ligne sur le site internet de la commune :
www.chevry-cossigny.fr/non-classe/documents-modification-du-plu/
- Une boîte mail dédiée à cette enquête modificationplu@chevry-cossigny.fr a été créée afin que le public puisse déposer ses observations, propositions ou contre-propositions.
- Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie – 20 rue Charles Pathé – 77173 – Chevry-Cossigny - où ont pu être adressées par écrit les observations, propositions et contre-propositions à l'attention du commissaire enquêteur et consultables pendant toute la durée de l'enquête.
- Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public selon le planning organisé et décrit dans l'arrêté municipal prescrivant la modification du Plan Local d'Urbanisme.
- Un affichage de l'avis d'enquête a été effectué 15 jours avant le début de l'enquête à la mairie et sur les panneaux administratifs de la commune.
- L'enquête a été annoncée 15 jours avant le début de celle-ci dans 2 journaux diffusés dans le département. Le rappel dans les 8 premiers jours suivant son ouverture a été effectué dans ces 2 mêmes journaux.
- Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront transmis à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun et à Monsieur le Maire de la commune de Chevry-Cossigny, qui les transmettra à la Préfecture de Seine et Marne.

2.3 – VISITES DE TERRAIN

Suite à la première permanence du 13 octobre 2023, j'ai effectué une visite générale de la commune, pilotée par la responsable des services techniques en charge des projets d'aménagements. Suite à la dernière permanence du mercredi 15 octobre 2023, je me suis rendue sur les sites nommés par le public.

2.4 – INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC

Conformément aux règles en vigueur relatives à la publicité des enquêtes publiques, l'avis annonçant cette enquête a fait l'objet :

- d'un affichage extérieur aux lieux et places habituels répartis sur l'ensemble du territoire de la commune.
- d'une insertion dans les journaux suivants :

- La République de Seine-et-Marne, les lundis 25 septembre et 16 octobre 2023
- Le Parisien, les lundis 25 septembre et 16 octobre 2023

J'ai pu vérifier le bon affichage de la tenue de l'enquête dans le respect des conditions matérielles réglementaires en vigueur (taille des affiches, couleur...).

2.5 – EXAMEN DE LA PROCEDURE

L'examen du dossier, tel qu'il a été présenté pour être soumis à l'enquête publique, n'a pas soulevé de remarques ni de fond ni de forme de ma part. L'ensemble des dispositions prescrites par l'arrêté d'ouverture de l'enquête a paru respecté.

2.6 – DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

L'enquête prescrite par l'arrêté n° 2023/180 de Monsieur le Maire, en date du 19 septembre 2023, s'est déroulée normalement du **13 octobre à 9h00 au 15 novembre 2023 à 17h30 inclus**, soit pendant une durée de **34 jours consécutifs**.

Durant cette période, le dossier d'enquête ainsi que le registre à feuillets non mobiles que j'ai paraphés, ont été tenus à la disposition du public à la mairie de Chevry-Cossigny, aux jours et heures habituels d'ouverture de celle-ci.

Le dossier a été également consultable sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : www.chevry-cossigny.fr/non-classe/documents-modification-du-plu/ durant cette même période où des observations pouvaient être déposées sur l'adresse mail dédiée modificationplu@chevry-cossigny.fr. Lorsqu'un mail arrivait dans la boîte il était imprimé et annexé au registre papier.

J'ai tenu dans une salle située au rez-de-chaussée de la mairie, mise à ma disposition pour recevoir le public, trois permanences aux dates et horaires suivants :

- **le vendredi 13 octobre 2023 de 9h00 à 12h00**
- **le samedi 28 octobre 2023 de 9h00 à 12h00**
- **le mercredi 15 novembre 2023 de 14h30 à 17h30**

J'ai effectué deux visites du territoire de la commune, la première après la première permanence et la seconde à la fin de l'enquête afin de visualiser les lieux cités dans les observations du public.

Onze personnes ont participé à cette enquête, soit en déposant leurs observations dans les registres proposés à cet effet, soit en se présentant aux permanences pour consulter le dossier et avoir des explications. Certaines sont venues me rencontrer plusieurs fois.

2.7 – RECUEIL DU REGISTRE D'ENQUETE.

L'enquête s'est terminée le mercredi 15 novembre 2023 après 34 jours de mise à disposition du dossier pour le public.

J'ai clôturé le registre d'enquête papier lors de ma dernière permanence sur la commune de Chevry-Cossigny, le mercredi 15 novembre 2023.

Le registre d'enquête comporte au total la contribution d'une personne déposée le dernier jour d'enquête lors de ma permanence. Quatre mails ont été réceptionnés dans la boîte dédiée et annexés au registre papier afin que le public puisse en prendre connaissance. Aucun courrier ne m'a été adressé en mairie.

2.8 – PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Au terme de l'enquête publique, j'ai établi à l'attention du maître d'ouvrage un procès-verbal de synthèse des observations communiqué lors d'une réunion le 22 novembre 2023 avec Monsieur le Maire de Chevry-Cossigny.

Ce procès-verbal reprend les observations ou contre-propositions qui ont été formulées durant l'enquête. La totalité de ces observations, propositions ou contre-propositions devront être étudiées et prises en considération lors de la finalisation du dossier avant approbation.

Lors de la remise du procès-verbal de synthèse, il a été débattu des observations formulées par le public, Monsieur le Maire ayant déjà pris connaissance des remarques et demandes.

Dans ce PV de synthèse, il a été demandé à la commune de Chevry-Cossigny de répondre, de façon la plus large possible, aux observations du public qui ressortent de cette consultation. Ces réponses constituent le mémoire en réponse de la municipalité. Il est à noter qu'un recueil d'observations, établi sous la signature de deux personnes regroupent 97 remarques.

Ce document figure au rapport du commissaire enquêteur dans les pièces jointes.

2.9 – MEMOIRE EN REPONSE

Le mémoire en réponse de la municipalité de Chevry-Cossigny a été remis par mail le 27 novembre 2023.

Ce document figure au rapport du commissaire enquêteur dans les pièces jointes.

3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS

Au terme de l'enquête publique qui s'est déroulée du vendredi 13 octobre au mercredi 15 novembre inclus, j'ai établi, à l'attention de la commune de Chevry-Cossigny, un procès-verbal de synthèse des observations qui lui a été communiqué.

Ce procès-verbal reprend les observations ou contre-propositions qui ont été formulées dans le registre d'enquête papier ainsi que des mails qui ont été annexés au registre et des courriers pouvant avoir été reçus conformément à l'arrêté municipal n° 2023/180 du 19 septembre 2023.

J'ai examiné toutes les observations et elles ont été portées à la connaissance de Monsieur le Maire dans mon PV de synthèse.

3.1 – OBSERVATIONS DANS LE REGISTRE D'ENQUETE, MAIL ET DOCUMENTS ANNEXES

Les observations, déposées par plusieurs personnes, ont été inscrites ou annexées dans le registre d'enquête.

Cinq contributions (dont une regroupant 97 observations) qui recoupent plusieurs problématiques ont été adressées soit :

- Par mail (4),
- Dans le registre papier (1)
-

Onze personnes se sont déplacées lors de mes permanences pour demander des explications.

Elles ont mis leurs observations par écrit soit dans le registre, soit par courriel.

Il est à noter que de nombreuses observations sortent du cadre de la modification objet de l'enquête. D'autres laissent à penser que certains éléments du dossier n'ont pas été compris.

Les observations sont classées par ordre chronologique.

OBSERVATIONS

Registre dématérialisé

8 novembre 2023

1° - Madame Christine MEDUS – Chevry-Cossigny

Madame Medus est copropriétaire dans la résidence « les jardins de Candice », une opération immobilière inachevée depuis de nombreuses années suite à la « disparition » du promoteur. Elle indique : « Je comprends, à la lecture du projet de PLU, que cette opération se situerait en zone UAa du PLU. Et je constate que ce règlement ne correspond pas à la réalité de l'opération. En effet, l'Article UA 13 exige un minimum de 20% de pleine terre. Or, le parking, déjà construit, occupe 100% de l'assiette foncière. Il est donc impossible de générer 20% de pleine terre. »

10 novembre 2023

2° - Madame Caroline REGENT- LETOQUEUX – Chevry-Cossigny

Madame Régent-Letoqueux est également copropriétaire dans la résidence « les jardins de Candice ». Elle reprend les mêmes termes que Madame Medus précédemment concernant l'article UA 13 du règlement.

***Réponse de la commune aux observations de Mmes REGENT Caroline et Christine MEDUS** : La commune a bien pris la mesure de ce problème et a justement entrepris de permettre une régularisation de cette opération par la création d'un secteur spécifique UAa. La demande de ces personnes est tout à fait pertinente et justifiée, aussi la commune a décidé de la prendre en compte en exemptant le secteur UAa des règles de l'article 13 concernant la pleine terre.*

Appréciation du commissaire enquêteur : La commune a répondu favorablement à la demande de Mesdames Régent et Medus. L'objectif de la commune est que la réalisation de la résidence des Jardins de Candice puisse être menée à son terme après les années d'interruption indépendante de la volonté des acquéreurs de cette opération.

14 novembre 2023

3° - Madame Valérie COLSON – Monsieur Jean PANIEGO – Chevry-Cossigny

Madame Colson et Monsieur Paniego habitent tous deux dans la rue Charles Pathé. Ils produisent un « mémoire » après analyse minutieuse du dossier d'enquête sous forme de 97 questions auxquelles il conviendra de répondre point par point.

Madame Colson et Monsieur Paniego sont venus s'exprimer longuement lors de mes permanences.

Le document conséquent est annexé à ce PV, avec les réponses de la commune.

Réponses de la commune aux questions de M. PANIEGO et Mme COLSON

Pièce n°2 : notice de la modification n°1 du PLU

N°page	Questions	N°
P 6	Pourquoi indiquer, dans le bourg zone UA, une densité maximale de logements/ha alors que le SCOT indique une densité moyenne des logements de 40lgts/ha, que le document d'élaboration du règlement du PLU « P2-Chevry-RP-2-2 » prévoit une densification entre 35 et 60gts/ha pour atteindre les objectifs du SDRIF et du SCOT ?	1
P 6	Quelles sont donc les études qui ont permis de modifier les hypothèses de densification maximale par secteurs et zone UA ?	2
P 6	Quelles sont les valeurs de densification maximale des autres zones que UA ?	3
P 6	Quelles sont les valeurs de densification minimale pour chaque zone ?	4
P 6	L'unité foncière du projet « les jardins de Candice » est de 3647m ² (source PC) ce qui donne une densité maximale de 64 logements. Le projet en cours comprend 94 logements. Est-ce que le PC en cours fera l'objet d'une dérogation ?	5
P 6	La zone UA est située en majeure partie sur l'axe de la rue Charles Pathé constituant l'axe routier principal. Quels sont les renforcements de voiries (nouvelles), indiqués dans le SCOT et le PADD (p12), qui seront mis en œuvre préalablement à l'accueil de nouveaux logements ?	6

N°	<u>Réponses de la commune</u>
1	<i>Il n'y a pas de SCOT couvrant le territoire de la commune. Celui de 2012 est caduc. Les densités prévues à l'OAP sont des densités maximales à ne pas dépasser. Le rapport de présentation du PLU approuvé visait les OAP sectorielles. Le SDRIF impose un objectif de densité minimale, l'OAP thématique est donc tout à fait compatible avec ce document.</i>
2	<i>Analyse des PC récents sur la commune, et diagnostic du PLU notamment</i>
3	<i>Il n'en est pas fixé</i>
4	<i>Il n'en est pas fixé</i>
5	<i>La densité de cette opération est égale à 257 lgts/ha. Elle fera l'objet d'une exemption dans l'OAP thématique, puisqu'il s'agit d'une opération déjà partiellement réalisée.</i>
6	<i>Question hors sujet par rapport à la procédure en cours</i>
	Appréciation du commissaire enquêteur : En ce qui concerne la résidence des Jardins de Candice, la commune a affirmé clairement sa volonté de régulariser ce dossier afin que l'opération qui est à l'arrêt depuis plusieurs années puisse se terminer. La densité de cette opération sera donc supérieure à celle indiquée dans l'OAP thématique.

P 6	Il est écrit « La commune souhaite en effet conserver la morphologie urbaine de ces deux secteurs anciens que sont le centre bourg et le hameau de Cossigny. Il a donc été décidé de définir des densités de logements adaptées à la morphologie urbaine de ces deux espaces. » Comment la morphologie du centre bourg zone UA pourrait-elle être conservée alors que des valeurs densification maximales changeraient cette morphologie ?	7
P 7	On peut lire « Il faut cependant rappeler que le nombre de logements par hectare imposé aux opérations du centre-bourg permet toujours une densification de celui-ci, puisque les densités imposées sont comprises entre 150 et 250 logements / ha ». Est-ce que cela veut dire que pour toutes nouvelles constructions dans le centre bourg il sera imposé de densifier au maxi suivant le tableau p6 ?	8
P 7	Il est écrit : « La population de la commune était de 3920 habitants en 2020 (dernier chiffre INSEE disponible en 2023) et plusieurs opérations importantes ont été réalisées ces dernières années, notamment de 94 logements (Kaufman & Broad), 47 logements (Pierreval) et 94 logements (les jardins de Candice). » Il est à noter que le chiffre de 2020 ne comprend pas les nouveaux habitants du 101ter rue Charles Pathé, ni ceux du Plessis les Nonains (Kaufman), ni ceux de la résidence des arts (Pierreval) etc... Il paraît donc que la base d'étude (diagnostic) de nouvelles OAP, densification, est erronée. Ne faudrait-il pas établir un diagnostic réaliste avant de modifier les OAP ?	9
P 8	Dans le document d'élaboration du PLU « P2-Chevry-RP-2-2 », il est écrit que le nombre de résidences principales à atteindre est de 1984 logements, dont 25% de logements sociaux pour répondre aux objectifs du SCOT. A priori, en 2023, le nombre de résidences principales est de 1582 (en 2020) auquel il faut ajouter les logements livrés depuis : 37 logements du 101 ter Charles Pathé, 94 logements du Plessis les Nonains, 44 logements de la Résidence des Arts Charles Pathé, 4 logements rue Ambolet, 5 logements rue Delsol, et sûrement quelques autres sans oublier les 94 logements des Jardins de Candice (en cours) ce qui donne un chiffre de 1860 résidences principales. Il reste donc environ 120 logements à construire pour atteindre les objectifs 2030. Ces 120 logements correspondent au projet de la ZAC des nouveaux horizons à l'Est de Chevry Cossigny, alors pourquoi chercher à densifier outre mesure la zone UA et à créer de nouvelles OAP cela sans créer de nouvelles voies routières ?	10

N°	<u>Réponses de la commune</u>
7	La morphologie du centre bourg est conservée grâce aux valeurs de densification maximales imposées (car actuellement des opérations beaucoup plus denses voient le jour).
8	Non, au contraire, ce sont des densités maximales à ne pas dépasser.
9	Nous avons utilisé les données INSEE qui sont les dernières données officielles et il n'y en a pas d'autres. L'OAP vise justement à limiter le nombre de nouveaux logements.
10	L'OAP vise au contraire à limiter le nombre de nouveaux logements. Appréciation du commissaire enquêteur : La commune indique avoir utilisé les derniers chiffres de l'INSEE ce qui se pratique habituellement en matière de documents d'urbanisme. Les explications données permettent d'éclaircir la compréhension sur l'application des densités.

P 8	Il est écrit « Sur les secteurs 1, 2 et 3, la fourchette concernant le logement social a été revue à la baisse (20 à 30 % contre 25 à 50 % initialement). La commune a en effet la volonté de réduire légèrement ces taux, avec l'objectif d'un taux de logement social compris entre 20 et 30% puisqu'elle n'est pas soumise à la Loi SRU, ni à l'application d'un PLH. » Pourquoi être moins prescriptif que le SCOT qui impose un taux de 25% logements locatifs sociaux dans les constructions ? Il est à noter que le secteur 2 a déjà été construit avec un taux de 25% de logements sociaux.	11
P 8	Il est écrit « Concernant l'OAP n°4, une opération est en cours de réflexion avec l'EPFIF qui a acquis le foncier. La commune souhaite qu'un parc public soit créé au sein du périmètre. La densité doit donc être diminuée à 55 logements/ha (contre 90 actuellement). Il est en effet prévu la réalisation de 40 logements environ sur ce site. ». Quelle est la surface acquise par l'EPFIF car d'après le site cadastral celle-ci aurait une surface de 5777m ² ce qui donnerait 32 lgts avec une densité de 55lgts/ha ? Est ce que le futur PC fera l'objet d'une dérogation pour arriver à 40logements ?	12, 13
P 8	Le schéma d'implantation de l'OAP5 n'est pas à jour, en effet l'OAP 2 a été construite : ce n'est pas dessiné. Est-il possible de mettre le schéma à jour ?	14
P 10	Il est écrit pour les zones UA UB et UH que « La commune a la volonté de réduire légèrement ces taux, avec l'objectif d'un taux de logement social compris entre 20 et 30 % ». Pourquoi réduire le taux de logements sociaux ? Est-ce que ce taux s'appliquera uniquement aux OAP1 2 et 3 comme indiqué p 8 ou à la totalité des zones UA, UB et UH ? Quel taux s'applique à la nouvelle zone UAa ?	15, 16, 17
P 10	Est-ce que les largeurs d'accès qui sont précisées concernent également les rampes d'accès aux parkings souterrains ? Si oui, comment est comptée la longueur d'accès ?	18, 19
P 12	Il est écrit : « UA, UB, UH et AUa : Actualisation réglementaire : « Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables. » ». Pourquoi l'article AUa 12 du règlement n'a pas été modifié à l'image de UA 12 UB 12 ou UH 12 ? Quelle est la règle pour UAa ?	20, 21
P 12/13	Il est écrit : « La commune peut imposer jusqu'à 2,5 places de stationnement par logement selon les normes du PDUIF » puis « Dans les opérations d'ensemble comportant plus de 2 logements, il est imposé la réalisation d'un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20 % du nombre de logements ». Pourquoi ne pas retenir la valeur max de 2,5 ?	22

N°	<u>Réponses de la commune</u>
11	<i>Il n'y a pas de SCOT couvrant le territoire de la commune actuellement.</i>
12/13	<i>La surface de l'OAP 4 est 7 724 m², d'où le chiffre de 42 logements.</i>
14	<i>La dernière version du cadastre et de la photo aérienne ne montrent pas l'opération récente, donc impossible de mettre à jour les documents</i>
15,16,17	<i>Le taux de logements sociaux s'appliquera à la totalité des zones UA, UB et UH. Il convient en effet d'exempter le secteur UAa de cette règle, puisque ce secteur englobe une opération en cours, qu'il convient de régulariser.</i>
18,19	<i>Pas forcément, il faut se référer à la définition des accès donnée dans le lexique du règlement : l'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements). Il est situé à la limite de la voie.</i>
20, 21	<i>L'article AUa 12 du règlement n'a pas été modifié à l'image de UA 12 UB 12 ou UH 12, car cette zone couvre une ZAC approuvée et la modification des règles pourrait entraîner une discordance entre le projet tel que décrit dans les documents de la ZAC et le PLU.</i> <i>Les règles de stationnement du secteur UAa sont les mêmes que celles de la zone UA.</i>
22	<i>Exemple pour 10 logements : 22 places imposées, soit 2,2 places par logement, avec les places visiteurs.</i> <i>Il s'agit d'un choix politique et ça correspond aux besoins sur la commune.</i> Appréciation du commissaire enquêteur : La volonté communale est de la prérogative des élus et elle peut s'exprimer dans diverses dispositions et choix d'urbanisme comme le pourcentage de logements sociaux (lorsque la commune n'est pas soumise à des obligations légales) et le nombre de places de stationnement à réaliser lors des opérations de construction (dans la limite également des prescriptions du PDUIF). Ces choix communaux sont effectués en tenant compte de différents paramètres et sont le résultat concordant des études et des besoins en ces matières.

N°page	Questions	N°
P 14	Il est écrit : « En UA, la commune souhaite favoriser la réalisation de logements collectifs ou d'opérations d'ensemble organisées en front de rue, plutôt que des divisions anarchiques individuelles ». Qu'est-ce que veut dire en front de rue ? Quelles sont les divisions anarchiques individuelles ? Quels sont les critères qui ont permis d'écrire que les divisions sont anarchiques ?	23, 24, 25
P 14	Il est écrit : « Cependant elle ne souhaite pas bloquer complètement la densification sur les fonds de parcelle. La règle des 15 m est donc maintenue, mais le retrait par rapport à la rue Charles Pathé s'effectuera par rapport à l'alignement futur de la voie (à 2,5 m, parties enterrées comprises) : « Dans une bande de 15 m aux abords de la rue Charles Pathé, les constructions doivent s'implanter obligatoirement en recul de 2,5 m de la voie. » » Quel est le projet d'alignement de rue Charles Pathé ? Y a-t-il une volonté de créer une réserve d'alignement ? Si oui, comment seront dédommagés les propriétaires expropriés ? Ce nouvel alignement de la rue Charles Pathé n'est pas dans le PADD, ni voté en conseil municipal, ni dans les instances départementales : est-il quand même possible d'en tenir compte dans un PLU ? Est-ce légal ? De plus, ce projet d'alignement n'est réalisable qu'à condition de détruire les bâtiments existants qui se trouvent à l'alignement du trottoir qui représentent ¼ des habitations du centre bourg rue Charles Pathé. Quel est le plan d'alignement ? A quel horizon (temporel) ?	26 à 32
P 14	Il est écrit : « En effet, les élus souhaitent « redonner du souffle » à la rue Pathé (qui présente actuellement environ 10 m de largeur) pour que deux cars ou deux camions puissent se croiser, avec, par exemple : - une chaussée de 6 m - une bande de stationnement planté de 2 m - des trottoirs élargis (1,5 m) - une liaison douce pour les cycles (2,5 m) ». élargir le trottoir, créer des liaisons douces, planter des arbres en poussant les maisons sur un plan c'est utopique. Quel est le bureau d'études qui a réalisé une telle étude ? Comment les élus comptent-ils mettre en œuvre un tel projet ? Quel est le coût de ce projet ? A quel horizon ? Est-il possible de retirer cette proposition sachant qu'elle est impossible à réaliser ? Les élus souhaitent élargir la rue Charles Pathé pour que 2 poids lourds puissent se croiser, est-ce cela veut dire que la rue Charles Pathé serait autorisée aux poids lourds alors qu'un arrêté interdit la traversée de Chevry Cossigny aux véhicules de plus de 3,5T et qu'une nouvelle voie devrait être construite (voir document d'élaboration du PADD initial) ?	33, 34, 35, 36, 37, 38
P 15	Il est écrit : « En UA : « pour les constructions d'une surface de plancher égale ou supérieure à 500 m², 50 à 75 % des emplacements de stationnement imposés par le règlement seront réalisés en sous-sol. » Est-ce que cela veut que 25 à 50% des emplacements doivent être en extérieur ? Pour les constructions dont la réalisation de sous-sol est trop contraignante (non réalisable), comment s'appliquera cette prescription ? En effet par la présence de nappe phréatique avec des zones d'aléas fort en zone UA notamment, la réalisation de sous-sol augure de nombreuses difficultés tant lors de la réalisation des terrassements avec des risques non maîtrisés sur les constructions riveraines ainsi que sur les chaussées puis à l'exploitation des sous-sols avec des arrivées d'eau non maîtrisées pouvant provoquer des inondations. Quels risques les élus sont-ils prêts à prendre en imposant la prescription de réaliser des parkings en sous-sols dans les nappes phréatiques ?	39, 40, 41

N°	<u>Réponses de la commune</u>
23, 24, 25	<i>La multiplication des accès en second rang est nuisible pour le fonctionnement urbain et la sécurité, c'est un choix politique et c'est aussi ce que préconise le Département sur les RD</i>
26 à 32	<i>Certaines questions sortent du cadre de la modification du PLU.</i> <i>Il est tout à fait légal de règlementer l'article 6 d'une zone, c'est ce qui a été fait en imposant un recul de 2,5 m.</i>
33 à 38	<i>Le projet ne prévoit pas d'expropriation, les acquisitions se feront au fil des ventes sur le long voire très long terme.</i>
39 à 41	<i>oui, cela veut que 25 à 50% des emplacements doivent être en extérieur car la commune en veut aussi en RDC pour les PMR, les visiteurs,...</i> <i>Arès réflexion, il sera ajouté « sauf contrainte technique liée à un risque d'inondation dûment justifiée ».</i>
42	<i>cela veut dire qu'au moins 20% de la surface de la parcelle ne peut pas être construite. La commune souhaite d'ailleurs imposer de la surface végétalisée au lieu de la surface de pleine terre en UA (pour assouplir la règle).</i>
43	<i>Car une bande de constructibilité de 4 à 30 m par rapport aux voies publiques est désormais imposée.</i>
44	<i>Car cela génère des flux automobiles supplémentaires</i>
45- 46	<i>Cela veut dire que seulement 40% de la surface de la parcelle peut être construite</i>
47,48	<i>Hors PLU</i>
49 à 52	<i>Choix politique, pas d'obligation d'informer individuellement les propriétaires.</i> <i>L'état du bâtiment au 81 rue Charles Pathé ne s'y prête pas (menace ruine).</i>
53, 54	<i>Hors PLU,</i> <i>Pas de déviation juste une requalification</i> <i>Appréciation du commissaire enquêteur :</i> Plusieurs remarques sortent du cadre de la modification et ne relèvent pas du PLU. La commune ajoutera une précision sur l'obligation des 50 à 75% des stationnements en sous-sol « sauf contrainte technique liée à un risque d'inondation dûment justifiée ». D'autre part elle assouplira la règle concernant la végétalisation des parcelles en zone UA en remplaçant le terme « surface de pleine terre » par « surface végétalisée ». Ces éléments seront inclus dans le règlement modifié.

N°page	Questions	N°
P 15	Il est écrit : « <i>Dans le même état d'esprit, 20% de pleine terre sont désormais imposés (et la définition de la pleine terre est ajoutée au lexique)</i> » Est-ce que cela veut qu'au moins 20% de la surface de la parcelle ne peut pas être construite ?	42
P 15	Il est écrit : « <i>En conséquence des modifications apportées à l'article UB 6, la référence à la bande de 20 m est supprimée, puisque l'arrière des terrains ne sera plus constructible.</i> » Pourquoi l'arrière des terrains ne serait-il plus constructible ?	43
P 16	Il est écrit : « <i>Les extensions des constructions peuvent néanmoins s'implanter en ne respectant pas la règle fixée ci-dessus, sous réserve que la distance par rapport à la voie ne soit pas diminuée et qu'il ne soit pas créé de nouveau logement dans le cadre des travaux.</i> » Pourquoi est-il interdit de construire de nouveaux logements si les articles du règlement PLU sont respectés ?	44
P 16	Il est écrit : « <i>Désormais cela concerne 60% de l'unité foncière et pas seulement des espaces non construits, afin là encore de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser la biodiversité.</i> » Est-ce que cela veut dire que seulement 40% de la surface de la parcelle peut être construite ? Si non, qu'est-ce que cela veut dire plus précisément ?	45, 46
P 16	Il est écrit : « <i>La parcelle AB97 accueille un bâtiment en état de ruine, qui pourrait prochainement être déclaré en état de péril. Sur cette parcelle il y a de plus une servitude de passage. Afin d'envisager le devenir de ce site sensible, la création d'un emplacement réservé (g) a été réalisée pour y prévoir à terme l'aménagement d'un espace vert avec du stationnement végétalisé.</i> » Est-ce que cela veut dire que la ville de Chevry Cossigny (ou EPFIF) va acquérir cette parcelle ? Si oui, pourquoi ne pas y construire l'extension du Pôle Santé et éviter ainsi des dépenses liées à la reconstruction d'un nouveau centre technique communale à l'Est de Chevry Cossigny ?	47, 48
P 19	Il est écrit : « <i>la Municipalité a souhaité identifier un certain nombre d'éléments bâtis remarquables supplémentaires sur les documents graphiques du règlement et les protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</i> » Pourquoi avoir ajouté de nouveaux bâtis remarquables ? Quels sont les critères d'identification ? Les propriétaires ont-ils été informés du « classement » de leur propriété ainsi que des obligations que cela implique ? Pourquoi ne pas avoir identifier le 81 rue Charles Pathé qui est une construction en meulières apparentes et qui présentent des modénatures ?	49, 50, 51, 52
P 23	Il est écrit : « <i>Les règles concernant les voies et la requalification envisagée rue Charles Pathé visent à favoriser l'usage des modes doux (voies partagées, création de liaisons douces) ce qui permettra de limiter la pollution atmosphérique et sonore.</i> » Quelle est la voie de déviation prévue ? Si non, quelles ont été les études menées pour arriver à ce changement (diagnostics, prévisions, etc...) ?	53, 54

Pièce 3 : P3.-Règlement-PLU-modifié

N°page	Questions	N°
	Pourquoi ne pas décrire dans son ensemble la nouvelle zone UAa au lieu de prescrire des exceptions à la zone UA ? Est-ce que la zone UAa a été créée en vue de rendre compatible le PC des Jardins de Candice avec le règlement du PLU ? Si oui, ne faudrait-il pas décrire tous les articles, en effet, avec les nouveaux éléments proposés le PC ne serait toujours pas compatible ? Si non, quel est l'intérêt de créer une nouvelle zone ?	55, 56, 57, 58
P 4	Il est écrit : « La hauteur est mesurée : depuis le point le plus haut de la construction ou partie de construction considérée (faîtage, égout de toit, mat, clôture, ...), hors élément ponctuel (cheminées, pilastres...), au point le plus bas du sol naturel, à l'aplomb de ce point sur le terrain concerné par le projet ». A l'article UA 10, le schéma représente la hauteur autorisée au point médian ce qui est contradictoire. Quel est le point de mesure à prendre en compte : bas ou médian ?	59
P 5	Les bâti recensés remarquables au sens de l'article L151-19 pourront-ils être démolis cf article R151-41 du code l'urbanisme ? Si oui, est-il possible de le préciser ?	60, 61
P 6	il est écrit : « Les projets situés à proximité immédiate des bâtiments protégés seront élaborés dans la perspective d'une mise en valeur du patrimoine... ». Est-ce qu'une nouvelle construction qui se situerait à proximité d'un bâti remarquable devra respecter la même hauteur de faîtage, égout à l'image du schéma p6 ?	62
P 6	Il est écrit : « L'isolation par l'extérieur ayant pour conséquence de masquer des éléments de modénature ou des matériaux de construction traditionnels est interdite ». Quels sont les matériaux de construction traditionnels ? Est-ce que cela veut dire que c'est interdit ? Si oui, quelles sont les solutions pour isoler sa maison à moindre coût ?	63, 64, 65
P 7	Il est écrit : « En outre, aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 8 m d'un arbre remarquable protégé. » Comment a été calculée la distance de 8m ?	66
P 16	UA6 : il est écrit « Dans une bande de 15 m aux abords de la rue Charles Pathé, les constructions doivent s'implanter obligatoirement en recul de 2,5 m de la voie (parties enterrées comprises). » Est-ce que cela veut dire qu'une zone devient non aedificandi ? Si oui, cette décision ne devrait-elle pas faire l'objet d'une validation autre que d'être introduite par une modification apportée au règlement du PLU ? Si oui, comment les propriétaires seront indemnisés de la perte de valeur de leur parcelle ? Si oui, est ce que cette zone non aedificandi ne devrait pas être reportée sur le plan de zonage ?	67, 68, 69, 70
P 16 et p 32	Il est écrit : « Les saillies empiétant sur le domaine public sont interdites, ainsi que les évacuations d'eau des loggias.. » Pourquoi avoir ajouter spécifiquement les évacuations d'eau des loggias ?	71
P 17 / p 32	Il est écrit : « En présence d'ouvertures créant des vues, une distance minimale égale à la hauteur au faîtage de la construction (D=H) sera respectée, avec un minimum de 8 m. Dans le cas contraire, cette distance sera au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction (D=H/2) avec un minimum de 2,5 m ». Qu'est-ce que veut dire « dans le cas contraire » ?	72

N°	<u>Réponses de la commune</u>
55 à 58	<i>Seuls les articles non compatibles avec le projet ont été modifiés. Le reste des dispositions de la zone UA ne nécessitent pas de modification, il n'est donc pas utile de créer une nouvelle zone.</i>
59	<i>Il a été décidé de retirer la phrase au sein des modalités d'application, puisque c'est expliqué dans chaque zone ensuite</i>
60, 61	<i>Il est déjà écrit : « en application de l'article R. 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment, ensemble de bâtiments ou mur repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable. » Ce n'est donc pas interdit, mais soumis à l'appréciation de la commune.</i>
62	<i>Non, dans le cadre de l'instruction, les élus jugeront si ça met en valeur le patrimoine ou non</i>
63 à 65	<i>Choix politique en faveur des propriétaires car l'isolation par l'extérieur sur pierres apparentes induit des problèmes d'humidité. La solution alternative est l'isolation par l'intérieur</i>
66	<i>Les élus ont considéré que 8 m était largement suffisant pour protéger les arbres</i> <i>Il a été décidé d'ajouter que les constructions, installations ou passages de réseaux sont aussi interdits à moins de 8 m d'un arbre.</i>
67 à 70	<i>Il est tout à fait légal de règlementer l'article 6 d'une zone, c'est ce qui a été fait en imposant un recul de 2,5 m. Ce n'est pas une zone non aedificandi au sens du code de l'urbanisme.</i>
71	<i>Il a été décidé d'enlever la précision des loggias.</i>
72	<i>Cela signifie qu'il n'y a pas d'ouvertures créant des vues</i> <i>Appréciation du commissaire enquêteur : La commune a pris en compte la remarque n°59 et a supprimé le texte dans les modalités d'application afin de simplifier la lisibilité du texte. Les règles de hauteur sont en effet reprises dans chaque article concerné du règlement. La remarque n°71 a également été prise en compte dans un souci de simplification en supprimant le rapport aux loggias. La distance de protection des arbres, de 8 m, a été renforcée en interdisant également toutes constructions, installations ou passages de réseaux à cette même distance.</i>

N°page	Questions	N°
P 18	Il est écrit : « Pour les unités foncières situées en limite de zone UA sur lesquelles une opération d'aménagement d'ensemble de plus de 12 logements est prévue, une distance de 10 m sera respectée entre les constructions et la limite de zone. » Est-ce que la distance de 10m est la distance mini ou maxi avec ou sans vue directe ou indirecte (fenêtre, terrasse, balcon...) ? Peut-on préciser cette prescription ?	73, 74
P 18	Il est écrit : « En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, le retrait minimum imposé ci-dessus pourra être ramené à une mitoyenneté en cas de mur aveugle. » Est-ce que cela veut dire que même en limite de zone, la distance est réduite à zéro ?	75
P 18 et P 19	Le schéma est pour la présence de vue, est-il possible d'ajouter un schéma sans vue ?	76
P 18	Il est écrit : « Pour les unités foncières situées en limite de zone UA sur lesquelles une opération d'aménagement d'ensemble de plus de 12 logements est prévue, une distance de 10 m sera respectée entre les constructions et la limite de zone ». Est-il possible de préciser avec ou non des vues ?	77
P 20	Il est écrit : « Dans le secteur UAa : 14 m au faitage » Zone UAa Quelle la hauteur max de l'égout ? Quelle est la hauteur de terrasse brute ?	78, 79
P 20	Il est écrit : « Les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain, sous réserve qu'elles aient fait l'objet d'une étude particulière d'insertion visant à leur intégration ». Quel est le descriptif de cette étude particulière attendue ?	80
P 21	Il est écrit « Les façades des constructions nouvelles devront comporter des marqueurs de l'architecture traditionnelle briarde » : Quels sont les marqueurs de l'architecture traditionnelle briarde ?	81
P 25	Il est écrit : « Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables » Est-ce que cela comprend le dimensionnement des capacités à fournir l'énergie électrique ?	82
P 25	Il est écrit : « Ils seront réalisés à l'aide de revêtements perméables ». S'agit-il uniquement des places extérieures ? Est-ce que cela veut dire que les places ne peuvent être situées sur une dalle ?	83, 84
P 25	Il est écrit : « Pour les constructions d'une surface de plancher égale ou supérieure à 500 m ² , 50 à 75 % des emplacements de stationnement imposés par le règlement seront réalisés en sous-sol. » Pour les constructions dont la réalisation de sous-sol est trop contraignante (non réalisable), comment s'appliquera cette prescription ? En effet par la présence de nappe phréatique avec des zones d'aléas fort en zone UA notamment, la réalisation de sous-sol augure de nombreuses difficultés tant lors de la réalisation des terrassements avec des risques non maîtrisés sur les constructions riveraines ainsi que sur les chaussées puis à l'exploitation des sous-sols avec des arrivées d'eau non maîtrisées pouvant provoquer des inondations. Quels risques les élus sont-ils prêts à prendre en imposant la prescription de réaliser des sous-sols dans les nappes phréatiques ?	85, 86
P 26 et p 40 et p 53	Il est écrit : « 20% / 40% / 60% au moins de la surface de la parcelle doivent être traités en espaces verts en pleine terre. » Est-ce que cela veut dire que 20% / 40% / 60% de la parcelle ne peut être construite ?	87

N°	
73, 74	<i>Oui il sera précisé 10 m minimum.</i>
75	<i>Il a été décidé de ne pas exempter les opérations d'ensemble de la règle de recul des 10 m en limite de zone.</i>
76	<i>Il apparaît clairement dans le texte que sans ouverture le retrait est de 2,5 m. Le schéma ne serait pas très différent de celui déjà présenté.</i>
77	<i>Non, c'est induit.</i>
78 et 79	<i>Aucune règle n'est fixée, donc c'est libre.</i>
80	<i>Il s'agit du projet architectural du PC. Le PLU ne peut pas imposer de pièce supplémentaire.</i>
81	<i>C'est le travail de l'architecte et de l'instruction par la commune que de le définir</i>
82	<i>Non, c'est hors PLU.</i>
83, 84	<i>Oui cela veut dire que les places ne peuvent être situées sur une dalle</i>
85, 86	<i>Voir réponse à la question similaire concernant la notice</i>
87	<i>Voir réponse à la question similaire concernant la notice</i> Appréciation du commissaire enquêteur : Des précisions ont été apportées aux questions n°73 et 75. Cependant la formulation des pages 18 et 19 du règlement sont incompréhensibles et méritent une réécriture claire.

N°page	Questions	
	Dans le document en général, on ne voit pas le texte supprimé, ajouté ou modifié et cela compromet la compréhension du document. Est-il possible d'établir le document avec les modifications apportées bien lisible ?	88
	L'écriture du SOMMAIRE n'est pas homogène. Est-il possible d'homogénéiser les styles d'écriture pour une meilleure lisibilité ?	89
P 12	Il est écrit : « <i>Le hameau du Plessis-les-Nonains est une petite entité bâtie constituée par une vingtaine de constructions. Il s'agit principalement de grandes propriétés constituées par une grande maison implantée au sein d'un vaste espace aménagé en parc ou en jardin. Une entreprise y est également installée. De par les récentes opérations de construction, le bourg et le hameau sont désormais accolés.</i> » Alors que le document OAP a été complètement remanié, pourquoi ne pas écrire que le quartier du Plessis les Nonains a été construit et livré il y a plus d'un an ?	90
P 12	Il est écrit : « <i>Il a donc été décidé de définir des densités de logements adaptées à la morphologie urbaine de ces deux espaces.</i> » Qu'est ce que cela veut dire plus précisément ?	91
P 13	Il est écrit : « <i>Sur le secteur 1 «cœur de bourg», qui correspond à la zone UA définie au plan de zonage, les densités maximales suivantes sont imposées en fonction de la surface totale de l'unité foncière de l'opération envisagée</i> ». Quelles sont les densités minimales ?	92
P 14	Il est écrit : « <i>Pour rappel, les densités imposées ci-avant s'appliquent aux opérations d'aménagement d'ensemble et aux nouvelles constructions d'habitat collectif créant : - 5 logements et plus dans le secteur 1 - 3 logements et plus dans le secteur 2.</i> » Est-ce que cela veut dire qu'il est obligatoire d'appliquer le taux maximal de densification de logements/ha ?	93
P 17	Le plan n'est pas à jour en effet l'OAP 2 a été réalisée. Est-il possible de mettre à jour ce plan pour plus de lisibilité ?	94
P 18	L'opération du secteur a été réalisée. Est-il possible de mettre à jour le document ?	95
P 24	L'opération sur le secteur a été réalisée. Est-il possible d'en tenir compte ?	96
P 27	Il est écrit : « <i>Cette opération comprendra en outre entre 25 % et 50 % de logements locatifs sociaux</i> ». Pourquoi y a-t-il une différence en termes de taux de logements sociaux sur cette zone ?	97

N°	<u>Réponses de la commune</u>
88	<i>Les modifications sont apparentes, sauf pour les OAP thématiques intégralement ajoutées.</i>
89	<i>Le sommaire sera revu.</i>
90	<i>Dans ce paragraphe, c'est le hameau originel que l'on décrit.</i>
91	<i>La morphologie correspond à la forme.</i>
92	<i>Il n'y a pas de densité minimale, seulement maximale.</i>
93	<i>Non, ce sont des densités maximales à ne pas dépasser.</i>
94 et 95	<i>Voir réponse à la question similaire concernant la notice</i>
96	<i>Voir réponse à la question similaire concernant la notice</i> Appréciation du commissaire enquêteur : La commune a répondu à l'ensemble des points soulevés.

Appréciation du commissaire enquêteur sur l'ensemble des observations de Madame Colson et de Monsieur Paniego : Des questions ont été posées en double car des parties de texte dans la notice et le règlement sont les mêmes. D'une manière générale il s'agit de demandes de précisions sur l'interprétation du texte. Certaines demandent ne relèvent pas de la modification et/ou vont au-delà des prescriptions d'un PLU. Il s'agit plus d'une remise en question des choix politiques des élus. Toutefois des observations pertinentes ont été prises en compte pour simplifier et clarifier la rédaction du texte. Certains articles devront être reformulés et mis en page de manière plus claire et plus lisible.

15 novembre 2023

4° - ASSOCIATION D'ENVIRONNEMENT DU REVEILLON – Férolles-Attilly

Le vice-président de l'Association d'environnement du Réveillon, Monsieur Guy Rivier, est venu s'entretenir avec moi lors d'une permanence. De nombreuses remarques forment un mémoire. Les détails apportés devront être pris en compte dans les réponses de la commune.

«1. Notice de présentation de la modification

Nous approuvons complètement :

La création de l'O.A.P.2 N° 5 afin de valoriser l'entrée de ville ouest de Chevry-Cossigny ;

La limitation de l'urbanisation dans le hameau de Cossigny ;

La limitation de densité dans le cas de constructions nouvelles.

Concernant les modifications aux documents graphiques, page 18, leur compréhension peut s'avérer difficile en raison de leur manque de repère de leur situation. Voir en particulier les secteurs IJA et UAa.

De même pour les éléments remarquables : le renvoi à une parcelle cadastrale peut poser problème à un non initié.

2. Règlement modifié

Page 7 nous souscrivons à la protection de 8 mètres d'un arbre remarquable protégé. Toutefois nous proposons plus loin une protection plus étendue au périmètre du feuillage de l'arbre.

Nous remarquons nombre de précisions indispensables dans la rédaction de ce règlement. Compte tenu de la nécessité d'évolution des installations agricoles il faut envisager la création de zones pouvant recevoir des bâtiments industriels (méthaniseurs ou hangars) en dehors et en proximité immédiate de l'enceinte de la ferme elle-même, ceci afin d'éviter à la fois le mitage de l'espace agricole et la dégradation des paysages ouverts. Il faut préciser également de soumettre au C.A.U.E. de Seine-et-Marne ce genre de projet afin d'en minimiser autant que possible les effets sur le paysage.

Dans tous secteurs, dans l'article 15, dans le paragraphe relatif aux nids d'hirondelles, afin de montrer l'indispensable protection de l'espèce" il faudrait préciser :

Ce que dit la loi : « Les hirondelles sont protégées par la loi du 10 juillet 1976 portant sur la protection de la nature et l'arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire national. »

A ce titre, en application de l'article L411-1 du Code de l'environnement, sont interdits et en tout temps, « la destruction ou l'enlèvement des oeufs ou des nids, la mutilation, la destruction, la capture ou l'enlèvement, la perturbation intentionnelle, la naturalisation d'animaux de ces espèces, qu'ils soient vivants ou morts, leur transport, leur colportage, leur utilisation, leur détention, leur mise en vente, leur vente ou leur achat ». Tout contrevenant est passible d'une amende de 9000 euros et/ou d'une peine d'emprisonnement d'une durée maximale de 6 mois (art. L415-3 du Code de l'environnement). Les martinets sont eux aussi protégés par la loi du 10 juillet 1976 et l'arrêté du 29 octobre 2009 ainsi que par la Directive européenne oiseaux 79/409. Il est donc également interdit de détruire leurs nids, leurs œufs et leurs poussins. (Source L.P.O.)

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées

En page 10 il faudra spécifier une liste non exhaustive de la végétalisation allergisante ! Concernant les arbres à feuilles caduques certains les bannissent en raison de la chute des feuilles caduques indésirables : nécessité de ramassage à l'automne, pollution de la piscine ...

En page 12 La description du hameau du Plessis les Nonains n'est pas actuelle. En raison de l'opération Kauffman et Braud il y a notablement plus « d'une vingtaine de maisons ».

En page 17, l'O.A.P. No 2 est maintenant achevée et habitée. Seule subsiste dans le secteur l'O.A.P No 1. La figure montrée n'est pas actualisée.

En page 22, concernant l'arbre remarquable présent sur l'O.A.P. N° 4 nous souhaiterions que sa protection soit renforcée par un périmètre de protection au sol équivalent à celui de son feuillage. Ce point a été suggéré lors d'une récente réunion du C.A.U.E. de Seine-et-Marne, lequel peut tout à fait renseigner sur ce point. Ajoutons que la protection ci-dessus peut être appliquée à tous les arbres protégés de la commune.

En ce qui concerne la zone AUa, cette possibilité, comblant une « dent creuse » du bâti existant, serait effectivement possible.

Page 28, concernant les zones AUXa et AUXb, nous avons dans notre réponse à l'enquête publique relative au P.L.U., objet ce jour de la modification, montré l'impossibilité de leur création.

La zone AUXa

Nous reportant aux prescriptions du S.D.R.I.F. et nous référant au document « Orientations réglementaires du S.D.R.I.F. » rubrique 3.1 « Les fronts urbains » il est noté : « (...) des projets d'extension doivent être déterminés (...) dans le respect de la préservation des espaces agricoles, boisés et naturels, de l'activité agricole, et l'économie d'espace. Ces limites suivront les lignes de rupture géographique, naturelle ou artificielle, lorsque celles-ci existent »

Ici la zone AUXa se développe au-delà du front urbain constitué par la C.D. 51 E. Il y a donc mitage du plateau agricole de La Chapelle du Breuil, ce qui est contraire aux orientations du S.D.R.I.F..

La zone AUXb

Nous référant au document « Orientations réglementaires du SDRIF » page 40 relatif aux boisements nous pouvons lire : ... « Les espaces naturels, souvent de faible emprise, n'en sont pas moins des espaces fondamentaux, car concentrant une grande biodiversité, et ayant un rôle majeur dans le cycle de l'eau. L'intérêt écologique de certains espaces naturels situés au sein des espaces boisés est lié à leur caractère non boisé.

« Ces espaces sont constitués :

- des massifs forestiers publics ou privés, des boisements isolés et des grands domaines boisés, y compris les coupes forestières, les clairières ainsi que les parcelles à boiser ;*
- des espaces à caractère naturel (tels que prairies, pelouses calcicoles, landes, platières, tourbières, zones humides, etc.).*

Les espaces boisés et naturels sont indiqués par l'aplat sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire. Les espaces boisés et naturels d'une superficie inférieure à 5 hectares dans l'agglomération centrale de 15 hectares hors agglomération centrale ne figurent pas sur la carte. »

Le boisement situé en zone AUXb correspond parfaitement à cette définition des boisements qu'il convient de maintenir.

Nous notons qu'à Chevry-Cossigny dans le S.D.R.I.F. approuvé en 2013 il n'a pas été inscrit sur la commune de pastille d'urbanisation préférentielle. Il entre donc dans la catégorie des bourgs villages et hameaux qui doivent avoir une extension mesurée, savoir 5%.

4. Documents Graphiques

La continuité écologique représentée sur la carte générale de destination des sols du S.D.R.I.F. à l'est du bourg, laquelle comporte un repère R : espace de respiration, et un espace A : liaison agricole et forestière n'est pas représentée.

Plan A0 2000 : Nous demandons la suppression de zonage UB à l'ouest du ru de Bervilliers, dans le prolongement des équipements sportifs. Cette zone est située dans une zone humide.

Au reste il faut prévoir un zonage spécifique pour l'ensemble de la zone dédiée aux équipements sportifs. Ce n'est pas une zone naturelle.

Plan A0 6000 : Le transformateur situé le long de la D 216 mérite un zonage particulier. En effet, la surface de cet équipement ne constitue pas une zone agricole.

De la même manière, l'emprise des voies de la ligne ferroviaire à grande vitesse devrait avoir un zonage particulier, ce n'est pas une zone agricole.

Il serait souhaitable de repérer les haies situées en milieu agricole et les protéger par une trame Espace Boisé Classé afin d'en assurer la pérennité. Ces haies constituent des relais pour la faune dans les transitions entre milieux et demandent à être protégés. »

Réponses de la commune aux observations de l'AER : Il n'est pas possible aujourd'hui d'interdire les méthaniseurs (dispositifs en faveur d'énergies renouvelables). Cependant, si la

commune prend une délibération pour définir les zones les plus adaptées à l'accélération des énergies renouvelables (suite à la Loi APER), il lui sera possible dans le cadre d'une prochaine évolution de PLU d'interdire les méthaniseurs dans certaines zones.

Nids d'hirondelles : les dispositions du code de l'environnement ne peuvent pas être reprises dans un PLU, ni être invoquées pour refuser un permis de construire, en vertu du principe jurisprudentiel d'indépendance des législations édicté par le Conseil d'Etat en 1959.

La liste des essences allergisantes sera annexée au règlement.

Plessis les Nonains : La nouvelle opération ne fait pas spécialement partie du hameau du Plessis, elle est située entre le bourg et le hameau.

OAP 2 : La dernière version du cadastre et de la photo aérienne ne montrent pas l'opération récente, donc impossible de mettre à jour les documents.

Arbres remarquables : la commune est allée au-delà d'un périmètre de protection au sol équivalent à celui de son feuillage en imposant un recul de 8 m par rapport au tronc de tous les arbres protégés de la commune dans le règlement.

AUXa et AUXb : Ces zones correspondent à une ZAC approuvée et la modification des règles pourrait entraîner une discordance entre le projet tel que décrit dans les documents de la ZAC et le PLU. Toutefois, la commune envisage la suppression de la ZAC en lien avec la CCOB.

La continuité écologique : Elle a été traduite par un zonage A et N, ainsi que Nzh dans le cadre du PLU approuvé.

« Zone UB à l'ouest du ru de Bervilliers, dans le prolongement des équipements sportifs. Cette zone est située dans une zone humide » : **Réponse** : cette zone n'est pas répertoriée comme zone humide avérée par la DRIEAT. La commune ne souhaite la maintenir en zone urbaine.

Zonages spécifiques pour les infrastructures, classement des haies : dans les POS, des zonages particuliers, UY, UR, UF, ... étaient prévus pour les infrastructures, mais depuis la Loi SRU dans le cadre des PLU il est d'usage de les reclasser dans les zones limitrophes (donc parfois A et N), à la demande des gestionnaires eux-mêmes. Le code de l'urbanisme prévoit d'ailleurs que les PLU puissent autoriser les équipements dans les zones A et N. Par ailleurs, le plan de zonage de l'ensemble du territoire pourra être revu dans le cadre d'une prochaine révision pour envisager la création d'EBC pour protéger les haies, ce n'était pas l'objet de cette modification.

Appréciation du commissaire enquêteur : La commune a apporté des réponses détaillées aux remarques de l'AER. Certaines sont factuelles et découlent des lois diverses qui sont venues modifier le code de l'urbanisme. La commune s'est efforcée de prendre des dispositions en faveur de la protection de l'environnement. Elle est consciente que les énergies renouvelables sont à privilégier mais sans pour autant « sacrifier » le caractère de la commune avec des espaces de respiration. Dans ce cadre, l'observation portant sur l'implantation, par exemple, de méthaniseur dans une zone adaptée, est intéressante.

Registre papier

15 novembre 2023

1° - Monsieur Jean PANIEGO – Chevry-Cossigny

Lors de ma dernière permanence Monsieur Paniego est venu pour ajouter quelques questionnements au document très complet déposé par mail conjointement avec madame Colson.

Il demande quelques éclaircissements sur des formulations qui lui semblent incohérentes ou incomplètes dans les documents présentés :

Notice :

Page 11 – articles 7 et 8

Limites séparatives – ou s'appliquent ces distances ? Problème sur la rue Ambolet.

Réponse de la commune : *En zones UA, UB et UH.*

Règlement :

UA6 – Monsieur Paniego demande des explications sur la rédaction de cet article et son interprétation

UA7 – b) « dans le reste de la zone en cas de retrait les constructions doivent... ? (texte incomplet)

Explications demandées sur le calcul des retraits de façades en cas d'ouvertures

Explications demandées sur la zone des « jardins de Candice »

Réponse de la commune : *En cas d'opération d'aménagement d'ensemble, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait de 3 m sur les voies de l'opération. Celles-ci peuvent être publiques ou le devenir.*

UA 7

b) En cas de retrait, les constructions doivent respecter les marges de recul édictées ci-dessous.

Règle concernant les marges de recul :

En présence d'ouvertures créant des vues, une distance minimale égale à la hauteur au faîtage de la construction ($D=H$) sera respectée, avec un minimum de 8 m.

Dans le cas contraire, cette distance sera au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction ($D=H/2$) avec un minimum de 2,5 m.

NB : les observations ne font pas toujours ressortir de question claire.

Appréciation du commissaire enquêteur : Monsieur Paniego est co-signataire avec Madame Colson des 97 remarques précédentes. Les observations formulées sont similaires et la commune y a déjà répondu.

Fontenay-Trésigny le 29 décembre 2023

Le commissaire enquêteur

Monique DELAFOSSE

ENQUÊTE PUBLIQUE

PROJET DE MODIFICATION N°1 DU

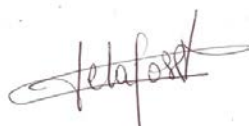
PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE

CHEVRY-COSSIGNY 77173

Enquête publique du 13 octobre au 15 novembre 2023 inclus

PARTIE N°2

AVIS ET CONCLUSIONS



Fontenay-Trésigny le 29 décembre 2023

Le commissaire enquêteur

Monique DELAFOSSE

AVIS ET CONCLUSIONS

1.1 – OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique a pour objet la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chevry-Cossigny - 77173.

Le PLU de Chevry-Cossigny a été approuvé par délibération du 23 mai 2018.

Par arrêtés du Maire n° 2022/302 du 29 novembre 2022 et n° 2023/134 du 20 juin 2023, la commune de Chevry-Cossigny décide de procéder à une modification de son PLU conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme. L'arrêté n° 2023/180 de mise à l'enquête publique date du 19 septembre 2023.

La modification du PLU porte sur :

- La création de nouvelles OAP thématiques afin :
 - de mieux prendre en compte les enjeux du développement durable dans la mise en œuvre des projets urbains,
 - de définir des densités de logements compatibles avec la morphologie du tissu urbain selon les secteurs de la commune ;
- La modification des OAP sectorielles :
 - n°1, 2 et 3 afin de diminuer la part de logements sociaux ;
 - n°4 afin de réduire la densité et permettre la création d'un parc public au sein du périmètre de l'OAP;
- La création d'une nouvelle OAP sectorielle pour encadrer le devenir de l'entrée de ville Ouest ;
- Le toilettage du règlement écrit notamment pour préciser les définitions et reprendre les évolutions décrites ci-dessus, et faire évoluer les dispositions relatives aux règles de recul par rapport aux limites séparatives ;
- La création d'un secteur UAa destiné à favoriser une opération de renouvellement urbain de centre ville ;
- La réalisation de modifications au règlement graphique en :
 - Créant 3 emplacements réservés en zone UA et Ux ;

- Délimitant un périmètre de protection de la diversité du commerce ;
- Identifiant un certain nombre d'éléments bâtis remarquables supplémentaires.

1.2 - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1.2.1 - Sur la forme et la procédure

A l'issue d'une enquête publique ayant duré 34 jours, il apparaît que :

- La publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête,
- Les publications légales dans les journaux ont été faites dans des journaux paraissant dans le département plus de 15 jours avant le début de l'enquête. Et dans la semaine qui a suivi le début de l'enquête.
- Le dossier relatif au projet de modification du PLU de la commune de Chevry-Cossigny était complet et mis à la disposition du public tout au long de l'enquête.
- Le registre d'enquête a été également mis à la disposition du public qui pouvait à tout moment déposer ses observations pendant toute la durée de l'enquête à l'accueil de la mairie.
- Le dossier d'enquête a été mis en ligne sur le site internet de la commune de Chevry-Cossigny où il pouvait être consulté et téléchargé durant la période de l'enquête.
- Une adresse mail dédiée a été créée pour que le public puisse s'exprimer par voie dématérialisée durant la période de l'enquête et que les mails ainsi rédigés ont été imprimés et intégrés au registre papier au fur et à mesure de leur réception pour que le public puisse en prendre connaissance.
- J'ai tenu les 3 permanences prévues dans l'arrêté municipal pour recevoir le public,
- Les termes de l'arrêté municipal ayant organisé l'enquête ont été respectés,
- Je n'ai à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête.
- L'ensemble des observations ont été transcrites dans le registre d'enquête publique afin que le public puisse en prendre connaissance à tout moment.
- J'ai rédigé un procès-verbal de synthèse des observations que j'ai déposé lors d'une entrevue avec Monsieur le Maire de Chevry-Cossigny, à la fin de l'enquête.
- Monsieur le Maire de Chevry-Cossigny m'a transmis un mémoire en réponse et que ces réponses ont été intégrées à la suite des observations.

1.2.2 - Sur le fond

De l'ensemble des critères justifiant cette enquête de 34 jours, et après avoir analysé l'ensemble des avantages et inconvénients du projet de modification du PLU de la commune de Chevry-Cossigny,

Je considère que,

Après avoir pris connaissance du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chevry-Cossigny :

- Compte tenu du fait que l'enquête s'est déroulée normalement et que les publications de l'avis d'enquête dans les journaux locaux et sur les lieux d'affichage municipaux habituels ont été faites conformément aux dispositions réglementaires ;
- Compte tenu du contenu du dossier soumis à l'enquête publique et des informations recueillies tout au long de l'enquête notamment par les visites sur les sites concernés par le projet de modification du PLU et de l'analyse qui en a été faite ;
- Compte tenu des contenus du registre d'enquête papier et de l'adresse mail dédiée, destinés à recueillir les observations du public comprenant un ensemble de participations, de la part de onze personnes, comportant de nombreuses observations ;
- Compte tenu des observations orales que j'ai recueillies au cours de mes permanences tenues durant la période de l'enquête ;
- Compte tenu de l'absence de remarques de la part des Personnes Publiques Associées et de l'avis de la MRAe ;
- Compte tenu, du procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête et que j'ai transmis à Monsieur le Maire lors d'une réunion, à la fin de l'enquête ;
- Compte tenu des réponses apportées par la municipalité au procès-verbal de synthèse des observations ;

Compte tenu qu'à l'issue de la tenue de l'enquête, il apparaît que :

- Les modifications ne concernent que les OAP et les documents règlementaires du PLU et ne sont pas de nature à modifier les orientations du PADD ;
- Les modifications concernant les possibilités de construire paraissent conformes aux objectifs de densification inscrits dans le Schéma Directeur d'Ile-de-France approuvé (SDRIF) en décembre 2013 ;
- La création d'une OAP thématique pour la prise en compte du développement durable permettra de mieux maîtriser les problématiques environnementales comme la gestion de

l'eau, des espaces verts, la biodiversité, l'isolation thermique, la gestion des déchets, le confort thermique des logements et la bonne gestion du chantier pour impacter le moins possible les riverains ;

- La création d'une OAP thématique pour la définition de densités de logements compatibles avec la morphologie du tissu urbain des deux secteurs anciens que sont le centre bourg et le hameau de Cossigny, devra préserver des espaces de respiration ;
- La création d'une nouvelle OAP sectorielle à l'entrée Ouest de Chevry-Cossigny permettra d'encadrer le devenir de cette entrée de ville actuellement occupée par des surfaces commerciales, dans le cas où ces activités viendraient à cesser ;
- La modification des OAP sectorielles 1, 2 et 3 avec la diminution du pourcentage de logements sociaux est une volonté communale de rééquilibrage ;

Considérant que :

- La commune s'est attachée dans ses orientations à répondre aux objectifs du PADD ;
- La commune a répondu aux observations du public ;
- Les interrogations du public portent souvent plus sur la forme que sur le fond de la modification soumise à enquête ;

Mais considérant également que :

- De nombreuses imperfections de rédaction et de clarté apparaissent dans les documents ;
- Les impacts de la modification sur le réseau routier départemental, dans le cadre de la modification, n'ont pas été réellement étudiés, avec une augmentation prévisible du trafic routier et ses enjeux de circulation et de sécurité routière ;

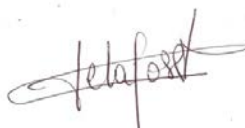
En conclusion, et en conséquence du résultat de cette enquête, après avoir pris connaissance du projet, visité les lieux, étudié différents documents, examiné les observations du public, évalué et apprécié les avantages et les inconvénients du projet, j'émetts en toute conscience et en toute indépendance,

UN AVIS FAVORABLE

au projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Chevry-Cossigny, soumis à enquête publique,

ASSORTI DES RECOMMANDATIONS SUIVANTES :

- **Scinder les documents du dossier en plusieurs éléments pour plus de lisibilité et revoir la forme du règlement modifié afin d'aérer le visuel et de clarifier la rédaction pour qu'elle soit plus facilement compréhensible par le public**
- **Porter une attention toute particulière, lors d'opération d'aménagement d'ensemble, aux conséquences de l'augmentation du trafic routier dans Chevry-Cossigny**



Fontenay-Trésigny le 29 décembre 2023

Le commissaire enquêteur

Monique DELAFOSSE.

PIECES JOINTES

- 1) Décision du TA désignant le commissaire enquêteur en date du 13 juin 2023
- 2) Arrêté Municipal n° 2023/180 en date du 19 septembre 2023
- 3) PV de synthèse du commissaire enquêteur
- 4) Mémoire en réponse de la commune de Chevry-Cossigny
- 5) Publicité – 1ères insertions et 2èmes insertions