



- Informations sur les supports de communication communales

**Considérant** que ces modalités ont permis à chacun de prendre connaissance, au fur et à mesure des études et du projet et, s'il l'estimait utile, de faire connaître ses observations,

**Considérant** que les personnes publiques qui le souhaitaient ont été associées à l'établissement du P.L.U., sous la forme de réunions en mairie et d'échanges de documents d'études,

**Considérant** que le projet de plan local d'urbanisme est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration, aux communes limitrophes et aux EPCI directement intéressés ;

**Après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide :**

**Article 1 : de tirer** le bilan suivant de la concertation :

- la concertation relative au projet de P.L.U. s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération fixant les modalités de la concertation et que ses modalités ayant permis à chacun de s'exprimer, ont été satisfaisantes ;
- les principaux sujets de débats sont retranscrits dans l'annexe à la présente délibération tirant le bilan de la concertation ;
- ils ont nourri la réflexion et ont conduit au fur et à mesure, à faire évoluer, approfondir certains éléments du projet de P.L.U. et valider ses principales options.

**Article 2 : d'arrêter** le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune tel qu'il est annexé à la présente délibération.

**Article 3 : de préciser** que le projet de plan local d'urbanisme sera communiqué pour avis :

- à l'ensemble des personnes publiques associées à l'élaboration du plan local d'urbanisme ;
- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés;
- aux présidents d'associations agréées qui en ont fait la demande.

**Adopté à la majorité de 23 voix pour (vote contre de Messieurs Roux et David).**

Certifié exécutoire  
Reçu en Préfecture  
le : 10 NOV. 2017  
Publié le : 10 NOV. 2017

Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an que dessus.  
Au registre des signatures  
Pour copie conforme,  
En Mairie, le 7 novembre 2017





**BILAN DE LA CONCERTATION RELATIVE A**  
**L'ELABORATION**  
**DU PLU DE CHEVRY-COSSIGNY**

Le dossier de PLU de Chevry-Cossigny a été approuvé le 21 décembre 2016 par le Conseil municipal.

Depuis, le PLU a fait l'objet d'une lettre d'observation du Sous-préfet au titre du contrôle de légalité demandant le retrait de la délibération d'approbation pour cause d'incompatibilité avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).

Le retrait de la délibération d'approbation du PLU a été acté par délibération en date du 23 mai 2017.

Depuis la prescription du PLU jusqu'à son premier arrêt de projet le 23 septembre 2015, les modalités de concertation ont été les suivantes :

- Deux réunions publiques en février 2013 et en juin 2015
- Un registre en mairie
- Des articles parus dans le bulletin municipal en 2014 et 2015

Le bilan de la concertation sur lequel la commune a délibéré le 23 septembre 2015 est reporté page suivante.



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

15/06/53

Arrêt du projet de PLU et bilan de la concertation

L'an deux mille quinze : le 23 septembre à 20h40, le Conseil municipal de la Commune de CHEVRY-COSSIGNY, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, au Centre Culturel « la Marmite », sis 9 rue Jean Delsol, sous la présidence de Monsieur Franck GHIRARDELLO, Maire.

Date de la convocation du Conseil municipal : le 16 septembre 2015

**Présents** : M. GHIRARDELLO Franck, M. WOFSSY Jonathan, M. DEBRAY Jack, Mme GAUTIER Cécile, M. DELMAS Jacques, Mme BENVENISTE Hasna, M. LAMBERT Frédéric, Mme VERBRUGGE Anne-Sophie, Mme JANIC Evelyne, M. BUISSON Jean-Michel, Mme MAS Véronique, Mme TURCO Nathalie, Mme GONZAGUE Véronique, Mme LEPEU Marine, M. DAILLEUX François, M. BEN SGHIR Jawad, Mme HUET Catherine, M. BECHET Bernard, M. ROUX Pascal, Mme CHAMOREAU Véronique, M. FOUCHER Alain, Mme FRANCOUAL Anne.

**Absents ayant donné pouvoir** : Mme LECAPLAIN Sylvie (pouvoir à Mme BENVENISTE Hasna), M. ECALARD Gilles (pouvoir à M. WOFSSY Jonathan), M. SIMANA Jean-Claude (pouvoir à Mme GAUTIER Cécile), M. MORIN Yannick (pouvoir à M. BUISSON Jean-Michel), Mme MAIRE Sophie (pouvoir à Mme CHAMOREAU Véronique).

**Secrétaire de séance** : M. BEN SGHIR Jawad

**Conseillers** : en exercice : 27

présents : 22

votants : 27

Monsieur le Maire rappelle que les conseillers ont eu à leur disposition le dossier de concertation, l'ensemble des échanges (courrier et compte-rendu) qui se sont tenus avec les personnes publiques, le dossier de concertation, le projet de P.L.U. sur lequel le Conseil municipal est amené à se prononcer.

Le dossier de P.L.U. est présenté en laissant à chacun des Conseillers le soin de consulter ces pièces en séance.

Vu le Code de l'urbanisme, ses articles L 11-1 et suivants, L121-1 et suivants, L123-1 et suivants, R123-1 et suivants, et L300-2,

Vu la délibération en date du 25 novembre 2010 prescrivant la révision du P.L.U., fixant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation, complétée en ce qui concerne les objectifs par les délibérations du 27 janvier 2011 et du 24 septembre 2014,

Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables qui s'est tenu en Conseil municipal le 20 décembre 2012 et le 24 septembre 2014,

Vu la décision n° 77-010-2015 du 08 juin 2015 dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale, en application de l'article R.121-14-1 du code de l'urbanisme, la révision du P.L.U.,

**Considérant** que la concertation s'est déroulée de la façon suivante :

- Mise à disposition permanente d'un registre, en mairie, sur lequel chacun a pu communiquer ses remarques et que les élus ont examiné au fur et à mesure,
- Mise à disposition des principales étapes du projet de P.L.U. en mairie et sur le site internet, le public ayant été informé par voie d'affiches apposées en mairie, sur les panneaux d'information et sur le site internet de la mise à disposition des documents,
- Réunions publiques :
  - le 05 février 2013 ayant porté essentiellement sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
  - le 04 juin 2015 ayant porté sur l'ensemble du projet de P.L.U.,
- Informations dans :
  - le bulletin municipal n°36 Décembre 2014
  - le Petit Cheviard #1 de Mars 2015,
  - le bulletin municipal n°37 de Juin 2015,

**Considérant** que ces modalités ont permis à chacun de prendre connaissance, au fur et à mesure des études et du projet et, s'il l'estimait utile, de faire connaître ses observations,

**Considérant** que les personnes publiques qui le souhaitaient ont été associées à l'établissement du P.L.U., sous la forme de réunions en mairie et d'échanges de documents d'études,

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide :

**Article 1 :** de tirer le bilan suivant de la concertation

La concertation relative au projet de P.L.U. s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération fixant les modalités de la concertation et que ses modalités ayant permis à chacun de s'exprimer, ont été satisfaisantes.

Les principaux sujets de débats ont porté sur :

- les déplacements, et notamment la circulation routière rue Charles Pathé, ainsi que le stationnement et l'accessibilité,
- la création d'un réseau de voies cyclables, notamment pour relier le bourg de Chevry aux hameaux et écarts,
- le périmètre et le programme de la ZAC des Nouveaux Horizons,
- les craintes relatives à la densification sur le bourg,
- le logement locatif social,
- la mise en place de l'assainissement collectif dans les hameaux de Cossigny et du Plessis-les-Nonains,
- la mise en œuvre d'orientations en faveur du développement durable et des économies d'énergie pour les futures constructions (isolation, récupération des eaux pluviales, toitures végétalisées, habitat passif...)

Ils ont nourri la réflexion et ont conduit au fur et à mesure, à faire évoluer, approfondir certains éléments du projet de P.L.U. et valider ses principales options.

**Article 2 :** d'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune tel qu'il est annexé à la présente délibération.

**Article 3 :** de dire que le projet de P.L.U. est tenu à la disposition du public conformément à l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme.

Adopté à la majorité de 19 voix POUR, 5 voix CONTRE (Mmes CHAMOREAU, MAIRE, FRANCOUAL, MM ROUX, FOUCHER) et 3 abstentions (Mmes HUET, LEPEU, MAS)

Certifié exécutoire

Reçu en Préfecture

le : - 1 OCT. 2015

Publié le : - 4 OCT. 2015

Fait et délibéré en Mairie, le jour, mois et an que dessus.

Au registre des signatures

Pour copie conforme,

En Mairie, le 24 septembre 2015



## **Bilan de la concertation réalisée entre le 30 juin 2017 et le nouvel arrêt de projet du PLU**

Suite au retrait de l'approbation et de l'arrêt de projet du PLU, actés par délibérations en date du 23 mai 2017 et du 30 juin 2017, la concertation a repris.

Les modalités suivantes ont été exécutées :

- Information sur le déroulement de la procédure via une plaquette distribuée dans chaque foyer en octobre 2017. Cette plaquette explique la situation particulière de la procédure PLU ainsi que les modifications apportées au dossier. Cette plaquette expose notamment la nouvelle version de certaines OAP et la nouvelle version du PADD.
- Mise à disposition du public en mairie, d'un registre pour consigner les observations de la population, accompagné des différentes pièces du PLU au fur et à mesure de leur modification.

Plusieurs personnes sont venues se renseigner en mairie et regarder les documents mis à disposition et l'exposition PLU. Une personne a consigné une remarque dans le registre de concertation. Cette remarque portait sur le règlement du PLU (entrée obligatoire en façade, application des normes de stationnement du PLU) et sur le raccordement de la rue de Beauverger au réseau d'assainissement.



Département de la Seine-et-Marne  
Commune de Chevry-Cossigny

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHÈSE



## **A- CONTEXTE**

### **1- RAPPEL DU CALENDRIER**

23 mai 2017 : retrait de la délibération d'approbation du PLU.

30 juin 2017 : nouveau débat au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

### **2- RAPPEL DU CONTEXTE POUR LE LANCEMENT DE LA REVISION DU PLU ET OBJECTIFS POURSUIVIS**

Le dossier de PLU de Chevry-Cossigny a été approuvé le 21 décembre 2016 par le Conseil municipal.

Depuis, le PLU a fait l'objet d'une lettre d'observation du Sous-préfet au titre du contrôle de légalité demandant le retrait de la délibération d'approbation pour cause d'incompatibilité avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).

Le retrait de la délibération d'approbation du PLU a été acté par délibération en date du 23 mai 2017.

### **3- DEROULEMENT DU CONSEIL MUNICIPAL DU 6 NOVEMBRE 2017**

#### **Bilan de la concertation**

Conformément à l'article L.103-6 du Code de l'Urbanisme, à l'issue de la concertation, le Conseil municipal en arrête le bilan par délibération.

#### **Arrêt du Projet**

Le dossier définitif du projet de PLU est ensuite arrêté par le Conseil municipal et tenu à la disposition du public. C'est l'objet de la délibération de cette séance.

## **B- L'ARRET DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le dossier complet proposé à l'arrêt par le Conseil municipal reprend les objectifs figurant en début de cette note. Cette phase de procédure marque l'arrêt de la concertation avec la population et la fin des études nécessaires à la préparation du projet et à son adoption.

Le projet, après son arrêt par le Conseil municipal, sera soumis à l'avis des personnes publiques associées et ne pourra pas être modifié avant l'enquête publique.

Le dossier comporte les pièces suivantes :

- les délibérations (pièce 1),
- le rapport de présentation (pièce 2),
- le projet d'aménagement et de développement durables (PADD ; pièce 3),
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP ; pièce 4),
- le règlement (pièce 5) et ses documents graphiques (pièce 6),
- les annexes sanitaires (pièce 7),
- les servitudes d'utilité publique (pièce 8),
- les informations diverses (pièces 9).

### **1- LE RAPPORT DE PRESENTATION (pièce 2)**

#### **1.1 Rapport de présentation : diagnostic communal (pièce 2.1) et les choix retenus pour établir le PADD (pièce 3)**

Ci-dessous est rappelée la synthèse des enjeux communaux identifiés dans le diagnostic par thème.

#### **LA POPULATION**

La population municipale estimée à 3995 habitants en 2017 est en augmentation globale depuis les années 1970. On observe cependant des épisodes de croissance forte (+6% entre 1990 et 1999) et des périodes de ralentissement.

La population chevriarde est relativement jeune.

L'évolution de la taille des ménages sur Chevy-Cossigny suit la tendance nationale à la baisse.

#### **LE LOGEMENT**

Le nombre de logements n'a jamais cessé de croître sur Chevy-Cossigny pour atteindre en 2014, 1507 logements toutes catégories confondues. Le parc se compose majoritairement de maisons individuelles. Cependant on observe une progression du nombre d'appartements depuis 2009.

Bien que la commune ne soit pas soumise à la loi SRU et à la loi "Egalité et Citoyenneté" de 2017, elle dispose de 121 logements sociaux.

#### **LES DÉPLACEMENTS**

La commune possède une bonne desserte routière (RN4, RD471, RD216, RD51E1 et RD35). La RN4 et la RD471 sont des axes classés à grande circulation.

La commune est desservie par deux lignes de bus : la ligne 6 allant jusqu'à Melun ainsi que la ligne 16 reliant Serris à Lieusaint.

Peu d'espaces sont dévolus spécifiquement à la circulation piétonne dans le bourg. Une liaison douce mixte piétonne et cycle existe en direction de Brie-Comte-Robert. Enfin, trois sentes sont inscrites au PDIPR.

### **LES ÉQUIPEMENTS ET ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES**

Le territoire de la commune connaît un niveau d'équipements adapté aux besoins et à la taille de la commune. Les commerces de proximité sont concentrés dans le cœur du village et fonctionnent correctement. La commune dispose d'un tissu économique assez conséquent. Les activités économiques sont insérées dans le tissu pour une part non négligeable, et concentrées en frange ouest du bourg. En 2017, cinq sièges d'exploitations agricoles sont encore recensés sur la commune.

### **LE CADRE DE VIE**

La population de Chevry-Cossigny bénéficie d'un cadre de vie agréable basé sur la diversité de ces éléments paysagers et leur qualité.

Localement, la structure paysagère de Chevry-Cossigny se compose de trois entités : le plateau agricole, les massifs forestiers de la Brie boisée sur la frange est du territoire et le vallon du Réveillon au nord.

Le patrimoine bâti est riche avec notamment de nombreuses maisons bourgeoises dans le bourg et des fermes isolées au sein de la plaine agricole.

### **L'ENVIRONNEMENT**

Le territoire communal est essentiellement composé de terres agricoles qui entourent l'espace urbanisé ainsi que du boisement de la forêt de la Léchelle et de Coubert.

Plusieurs corridors écologiques sont présents sur le territoire (dans le bourg avec la coulée verte du ru du Réveillon ainsi que dans les boisements).

Le développement du bourg est peu contraint par des risques naturels ou industriels : aléa retrait-gonflement des argiles moyen, aléa sismique faible, sensibilité forte au phénomène de remontée de nappe limitée aux abords des cours d'eau.

Le territoire communal est caractérisé par la présence de zones humides de classe 2 aux abords du ru du Réveillon dans le bourg et de classe 3 aux abords des cours d'eau et dans les massifs forestiers.

## **1-2 PADD (pièce 3) : orientations générales et objectifs de consommation économe de l'espace**

### **ORIENTATIONS GENERALES**

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, ainsi que celle concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

### **Quatre grandes orientations pour l'avenir de la commune sont déclinées dans le PADD de Chevry-Cossigny :**

- Satisfaire les besoins actuels sans obérer l'avenir.
- Répondre aux besoins des populations sans discrimination.
- Promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace.
- Préserver l'environnement en veillant à conserver le patrimoine, améliorer le cadre de vie et préserver les conditions essentielles à la santé des êtres vivants.

Pour répondre à ces orientations, il est envisagé de :

- organiser le développement urbain en œuvrant pour la densification et en privilégiant les extensions en continuité du tissu bâti existant
- organiser le développement économique notamment en confortant le tissu économique
- maintenir un niveau d'équipements performant
- organiser les déplacements
- donner toute sa place à l'agriculture
- préserver le paysage
- protéger les composantes de la trame verte et bleue

### **OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE ET MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE**

L'objectif démographique communal est de 5200 habitants à l'horizon 2030. Pour répondre à cet objectif démographique, la création de logements doit se réaliser prioritairement en densification. Pour cela, une étude a permis d'estimer qu'il existe un potentiel de création de 179 logements au sein du tissu constitué à l'horizon 2030.

Cependant, afin d'atteindre l'objectif démographique communal et dans le cadre de la ZAC des nouveaux horizons approuvée en 2008, le PLU reconduit une zone à urbaniser, d'une superficie de 3.5 ha, située en extension du tissu.

Le volet logement du programme de la ZAC « Nouveaux Horizons » portée par la Communauté de Communes de l'Orée de la Brie, est à prendre en considération. Les terrains devant recevoir cette opération sont situés rue Charles Pathé, entre la rue du Chemin Vert et le Chemin de la Butte au sud-est du bourg.

Il est projeté la construction d'environ 120 nouveaux logements dont 30 logements sociaux environ, en extension urbaine.

Des secteurs d'extension sont dévolus aux aménagements et aux constructions qui ne peuvent trouver place dans le tissu urbain du fait : de la volumétrie des bâtiments attendus, incompatible avec le tissu urbain traditionnel, de la nécessité d'éloigner les nuisances des habitants.

Afin de rester performant sur le plan économique, de nouveaux secteurs doivent être ouverts à l'urbanisation pour accueillir de nouvelles entreprises. Ces secteurs sont localisés à l'ouest du bourg et couvrent une superficie de 10 ha en consommation sur des terrains agricoles. Il s'agit de secteurs prévus dans le cadre de la ZAC des « Nouveaux Horizons ».

L'économie agricole est préservée en confortant une surface dédiée à cette vocation couvrant plus de 950 ha, soit 50% environ du territoire communal et avec une volonté forte de maintenir l'outil agricole.

**L'objectif de modération de la consommation d'espaces correspond à 3,5 hectares à vocation d'habitat et à 10 hectares à vocation économique.**

### **1-3 OAP (pièce 4) : orientations d'aménagement et de programmation définies sur des secteurs particuliers**

Les orientations d'aménagement et de programmation, élaborées en cohérence avec le PADD, permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement sur des secteurs spécifiques.

De ce fait, les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.

Sur la commune de Chevry-Cossigny, le diagnostic a conduit à mettre en évidence plusieurs secteurs à enjeux :

- l'entrée de ville sud, en venant de Brie-Comte-Robert, par la RD216. Elle constitue la porte d'entrée dans la commune. Elle présente un caractère « rural » par la présence des terres et des bâtiments agricoles et une faible densité bâtie. Le végétal y est très présent dans les parcs et les jardins ;
- les grandes propriétés qui s'inscrivent historiquement dans la ville et dont il est nécessaire d'organiser un renouvellement urbain afin d'assurer la mise en valeur et d'entretenir le patrimoine ;
- les secteurs d'urbanisation situés dans le périmètre de la ZAC approuvée des « Nouveaux Horizons ». Pour l'habitat, ils concernent des terrains enclavés dans l'urbanisation, au sud-ouest. Pour l'activité économique, ils s'établissent dans la continuité des zones d'activités existantes, vers l'est ;

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies afin de veiller à la qualité de l'aménagement de ces espaces d'un point de vue paysager et cadre de vie et du point de vue de leur fonctionnement urbain.

De plus, une programmation de logements est imposée aux futurs opérateurs (densité, diversité des typologies, mixité sociale), en cohérence avec les documents supra communaux.

### **1-4 Rapport de présentation : Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis – Justification des choix retenus (pièce 2.2)**

Le PLU de la commune doit être compatible avec le SDRIF.

Il est concerné par l'objectif d'optimisation des espaces urbanisés. A ce titre, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, **les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % :**

- de la densité humaine à l'intérieur de l'espace urbanisé à fin 2012
- de la densité moyenne des espaces d'habitat à fin 2012.

Or, la structure urbaine de Chevry-Cossigny offre un potentiel de densification des parcs de demeures remarquables et la restructuration des anciennes demeures, un remplissage par le comblement des vides laissés dans le tissu, un potentiel de renouvellement urbain en cas de mutation des entreprises installées dans le bourg et un éventuel renouvellement urbain dans le tissu bâti existant.

L'étude du tissu urbain permet de conclure que le potentiel de densification est de 268 logements environ, dont 72 logements sociaux, en diffus, ou sur des opérations d'ensemble encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation. Certaines de ces opérations ne seront pas réalisées à l'horizon du PLU (pas de volonté de la part des propriétaires, difficultés de réalisation diverses,...). Il convient donc par réalisme d'appliquer à ce chiffre un taux de rétention d'1/3, ce qui porte le potentiel de logements réalisable à l'horizon 2030 dans le tissu à 179 logements.

Le potentiel de création de logements à l'intérieur de l'espace d'habitat existant permet ainsi largement de répondre à l'objectif d'augmentation de la densité d'habitat du SDRIF.

La prise en compte de l'environnement contribue à placer celui-ci au cœur du processus de décision, condition d'un développement durable du territoire. S'interroger sur l'opportunité des décisions d'aménagement en amont de la réalisation du projet s'inscrit dans un objectif de prévention des impacts environnementaux et de cohérence des choix.

C'est une démarche menée tout au long du projet de PLU, qui a pour objectif de nourrir le projet des enjeux environnementaux du territoire afin qu'ils soient une composante au même titre que les questions urbaines, économiques, sociales ou de déplacement. L'environnement est pris ici au sens large du terme, à savoir les milieux naturels, les pollutions, les paysages, le patrimoine, mais aussi le cadre de vie, etc.

Cette partie du rapport de présentation aborde également la justification des objectifs inscrits au PADD, ainsi que les choix en matière de zonage et de règlement d'urbanisme qui ont été effectués. Un tableau synthétique rappelle les principales règles édictées par zone et leur justification.

## **2- LE ZONAGE (pièce 6) ET LE REGLEMENT (pièce 5)**

Ils sont la traduction réglementaire des orientations générales du PADD.

### **2.1 Le zonage (pièce 6)**

Le plan de zonage du PLU partage le territoire communal en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N).

**2.1.1 Les zones urbaines (U)** couvrent les secteurs déjà urbanisés ainsi que les espaces qui sont constructibles et desservis par les équipements. Il s'agit des zones UA, UB et UH et UX.

- Principalement affectée à l'habitation, la zone UA, correspondant au centre-ville, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes. Elle peut également accueillir des équipements et des activités compatibles avec l'habitat.
- Principalement affectée à l'habitation, la zone UB correspond aux quartiers périphériques du centre-ville. Les constructions à destination de commerces, artisanat, industrie, entrepôt et les constructions agricoles et forestières y sont interdites, la zone devant conserver un caractère résidentiel.
- La zone UH couvre le hameau de Cossigny et le Plessis-les-Nonains. Elle est affectée principalement à l'habitation.
- La zone UX correspond aux quartiers d'activités économiques.

**2.1.2. Les zones à urbaniser (AU)** sont les zones naturelles ou agricoles et qui, en cohérence avec le PADD, sont destinées à être urbanisées à plus ou moins brève échéance. Leur aménagement n'est envisagé que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble garantissant la qualité urbaine et paysagère de l'urbanisation future en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

La dénomination de ces zones permet de préciser leurs vocations dominantes.

La zone AU avec un indice « a » est affectée à l'habitat et à la mixité urbaine et sont destinées à terme à devenir de la zone UB.

La zone AU avec un indice « X » est affectée à l'activité et est destinée à terme à devenir de la zone UX.

**2.1.3. La zone agricole (A)** regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone Azh correspond aux zones humides avérées de classe 2 de la DRIEE.

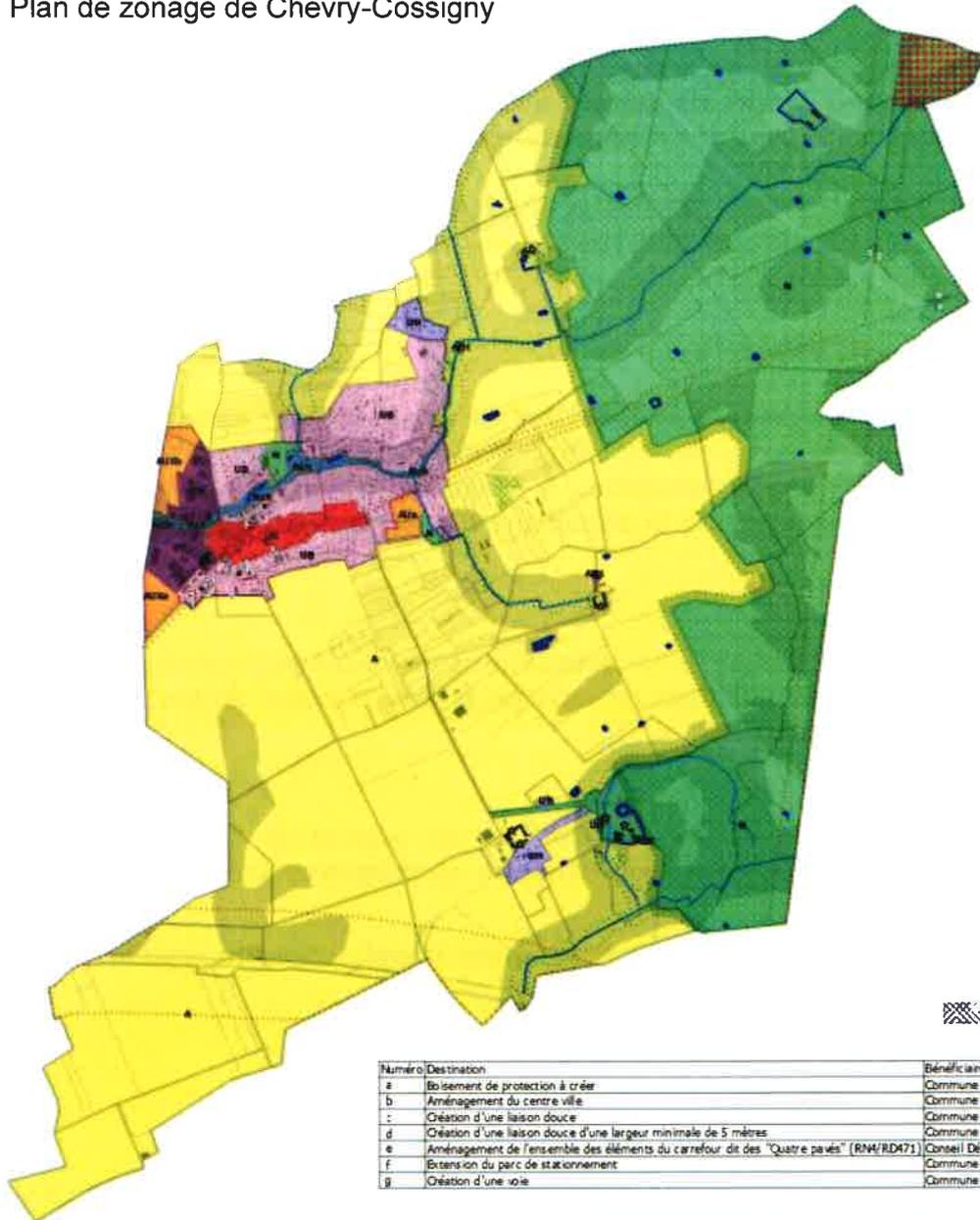
**2.1.4. La zone naturelle et forestière (N)** regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone Nzh correspond aux zones humides avérées de classe 2 de la DRIEE.

Outre la délimitation des zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et les zones naturelles (N), les documents graphiques comportent :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- des espaces boisés classés existants ou à créer,
- les secteurs affectés par des nuisances sonores
- les enveloppes d'alerte de zone humide potentielle de classe 3 incluant les unités fonctionnelles de zones humides potentielles prioritaires
- les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- les sites inscrits
- les corridors écologiques
- les lisières non constructibles de 50 m autour d'un boisement de plus de 100 hectares
- des éléments à préserver au titre des articles L.151.19 et L.151.23 du CU : le patrimoine bâti remarquable, les espaces verts privés, les mares et plans d'eau, les rus et les arbres remarquables.

# Plan de zonage de Chevry-Cossigny



 Emplacements Réservés

Número	Destination	Bénéficiaire	Surface (m <sup>2</sup> )
a	Boisement de protection à créer	Commune	1387
b	Aménagement du centre ville	Commune	1425
c	Création d'une liaison douce	Commune	7388
d	Création d'une liaison douce d'une largeur minimale de 5 mètres	Commune	4192
e	Aménagement de l'ensemble des éléments du carrefour dit des "Quatre pavés" (RN/RD471)	Conseil Départemental de Seine et Marne	1846
f	Extension du parc de stationnement	Commune	596
g	Création d'une voie	Commune	3672

 UA	 Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination
 UB	 Site inscrit
 UH	 Corridors écologiques
 UX	 Espaces Boisés Classés
 AU	 Lisière non constructible de 50 m autour d'un boisement de plus de 100 ha
 A	<b>Eléments à préserver au titre des articles L.151.19 et L.151.23 du CU</b>
 AZH	 Patrimoine bâti remarquable
 N	 Espace vert privé
 NZH	 Mares et plans d'eau
 i Secteurs soumis au respect des OAP	 Rûs
 Nuisances sonores	 Arbres remarquables
 Enveloppe d'alerte de zone humide potentielle de classe 3 (DRIIE) incluant les unités fonctionnelles de zones humides potentielles prioritaires	

## **2.2 Le règlement (pièce 5)**

Chaque zone identifiée au plan de zonage du PLU est associée à un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Le règlement comporte des dispositions générales, des articles par zone et des annexes (lexique, palette de nuance pour les façades et les fiches sur la végétation de Seine-et-Marne).

### **Principales dispositions générales**

#### **Dispositions particulières pour la protection du cadre bâti et naturel**

Certains éléments bâtis ou naturels sont protégés au titre des articles L. 151.19 et L. 151.23 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit de préserver le patrimoine architectural, urbain et paysager de la commune en soumettant leur suppression à autorisation.

#### **Site inscrit**

Il s'agit de préserver les sites inscrits en soumettant les maîtres d'ouvrages à l'obligation d'informer l'administration de tous projets de travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect du site.

#### **Essences végétales**

Pour des motifs sanitaires et de préservation du paysage et de l'environnement communal, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.

#### **Destination des locaux**

Ces destinations doivent être prises en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

### **Règlement de chaque zone**

#### **Il comporte 14 articles :**

- |            |   |
|------------|---|
| Article 1  | Occupations du sol interdites.  |
| Article 2  | Occupations du sol soumises à conditions.                                   |
| Article 3  | Accès et voirie.  |
| Article 4  | Réseaux et Assainissement.  |
| Article 6  | Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. |
| Article 7  | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.         |
| Article 8  | Implantation des constructions sur une propriété.                           |
| Article 9  | Emprise au sol des constructions.   |
| Article 10 | Hauteur maximale des constructions.   |
| Article 11 | Aspect et abords des constructions.   |

Article 12	Stationnement.
Article 13	Aires de jeux et de loisirs - plantations.
Article 15	Performances énergétiques et environnementales.
Article 16	Communications électroniques.

### **Les grands principes réglementaires**

La mise en œuvre des dispositions et outils doit prendre en compte les situations existantes, mais surtout satisfaire les objectifs du P.A.D.D.

Les dispositions réglementaires doivent donc s'attacher à :

- permettre la réalisation de 550 logements environ dont 430 logements environ en densification et 120 logements en extension sur le secteur d'habitat de la ZAC des « Nouveaux Horizons »,
- organiser la densification sur le bourg et poursuivre la mise en œuvre du parcours résidentiel,
- œuvrer pour l'utilisation des énergies renouvelables dans les modes de construction,
- rééquilibrer l'habitat et l'emploi en développant les zones d'activités et en confortant l'offre de commerces et de services en centre bourg,
- mettre en valeur les entrées de ville en affirmant leur caractère urbain,
- conforter les équipements publics et d'intérêt collectif et prévoir de satisfaire les besoins complémentaires,
- réorganiser le schéma de circulation sur la commune pour optimiser les déplacements inter-quartiers, renforcer les liaisons douces et désenclaver les zones d'activités,
- préserver l'agriculture,
- conserver les grandes entités paysagères,
- protéger la Trame Verte et Bleue,
- mettre en valeur le patrimoine bâti.

### **3- LES ANNEXES (pièces 7, 8, 9)**

Les annexes du dossier de PLU sont listées ci-dessous :

7. Les annexes sanitaires
8. Les servitudes d'utilité publique
9. Les informations diverses

