

Département de la Seine et Marne

Commune de Chevry-Cossigny

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE 2-2 : RAPPORT DE PRÉSENTATION

**Analyse de la capacité de densification et de mutation
des espaces bâtis**

Justification des choix retenus



Révision du PLU
Document arrêté le : 6 novembre 2017

Document approuvé le :

PARTIE 1 – LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES URBANISES.....	2
PARTIE 2 - EXPOSÉ ET JUSTIFICATIONS DU P.A.D.D.....	6
I. Le cadre supra-communal et les servitudes d'utilité publique.....	6
II. Les fondements du P.A.D.D.....	8
III. La définition des orientations	11
PARTIE 3 - LES JUSTIFICATIONS DES PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT .	20
I. Présentation du règlement	20
II. Les délimitations de secteurs	24
III. Les emplacements réservés	31
PARTIE 4 - LES INCIDENCES, MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT	50
I. La satisfaction des besoins	50
II. La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.....	52
III. La protection des sites	54
IV. La sauvegarde des ressources naturelles.....	54
V. Les incidences sur la biodiversité et les écosystèmes	55
VI. Les incidences sur la santé humaine.....	58
VII. Les incidences sur les déplacements et les transports.....	60
VIII. Le développement des communications électroniques.....	61
PARTIE 5 - INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION	62

PARTIE 1 – LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES URBANISES

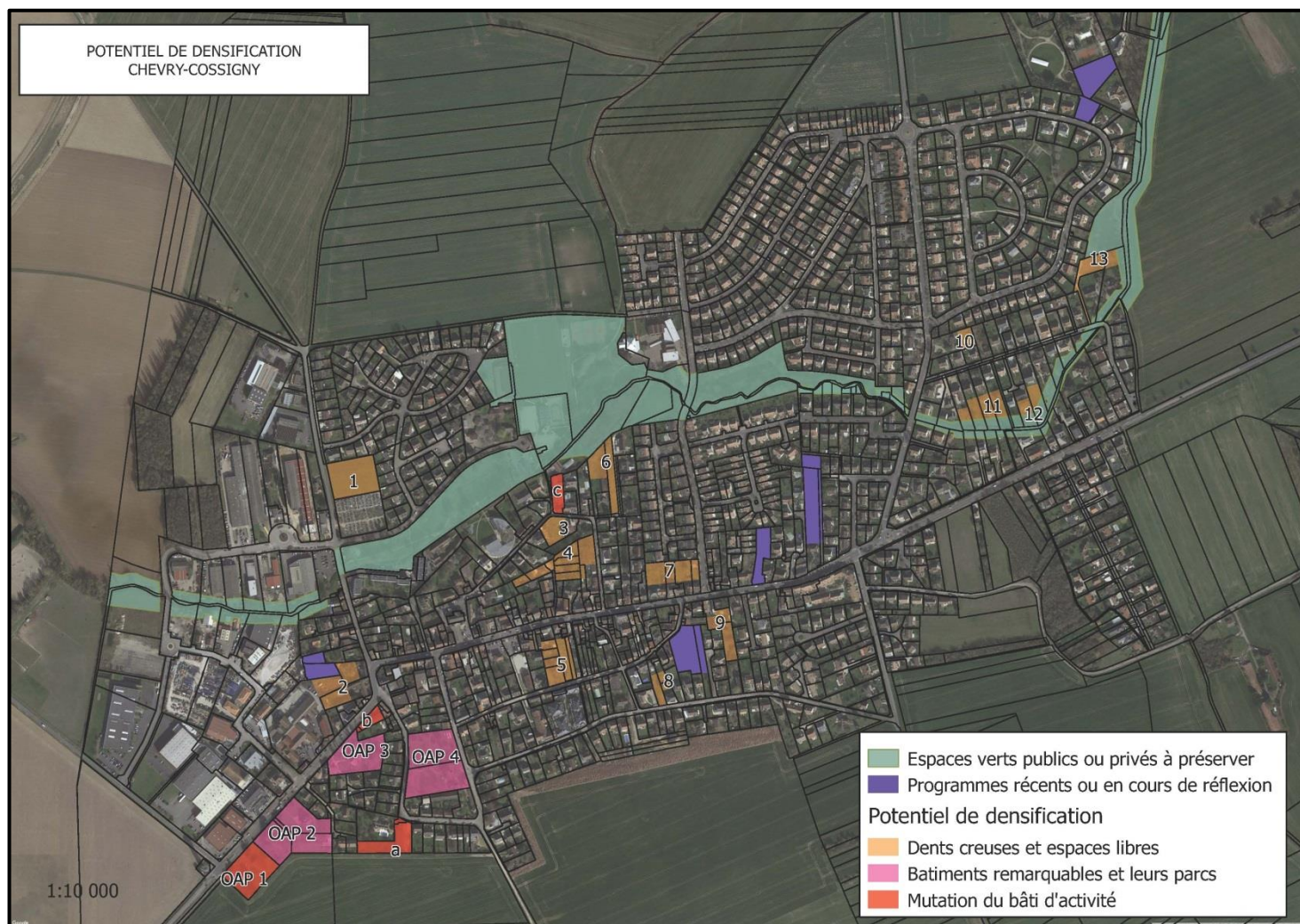
Le tissu urbain s'est fortement rempli dans la deuxième moitié du XXème siècle.

Toutefois, la structure urbaine de Chevry-Cossigny offre :

- un potentiel de densification des parcs et la restructuration des anciennes demeures. Cette reconversion implique la disparition d'une partie de la biodiversité inféodée à ce milieu et constitutive de l'écologie urbaine, ainsi qu'une transformation radicale de ce patrimoine composé indissociablement de la demeure et du parc ;
- un remplissage par le comblement des vides laissés dans le tissu. Il s'agit surtout de jardins qui forment de vastes ensembles et participent, au même titre que les parcs, à la trame verte urbaine. Par ailleurs, bon nombre d'entre eux sont mal desservis, voir pas desservis lorsqu'il s'agit d'arrières de parcelles ;
- un potentiel de renouvellement urbain en cas de mutation des entreprises installées dans le bourg. Il s'agit souvent de vastes emprises et de bâtiments de surface importante. Ce potentiel est d'autant plus significatif que la commune dispose de terrains viabilisés et bien mieux desservis dans la zone d'activités à l'Ouest ;
- un éventuel renouvellement urbain dans le tissu bâti existant : mutation de pavillons occupant de vastes parcelles, divisions de terrain... Ce potentiel est difficilement contrôlable et quantifiable car toutes les constructions sont susceptibles d'évoluer, mais il offre toutefois peu de capacité en termes de logements.

La carte des différents secteurs de potentiels repérés dans le bourg ci-dessous permet de localiser le potentiel de densification du tissu sur la commune.

CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DU BATI



CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DU BATI

Potentiel de densification

Dents creusées et espaces libres (diffus)	Número de secteur	Surface (m²)	Densité (lgts/ha)	Nombre de logements	Typo	LS (hyp. 35 % en moy. si + de 12 lgts)
	1	3950	35	14	Maisons de ville	5
	2	2906	50	15	R+1+c collectif	5
	3	1150	35	4	Maisons de ville	
	4	4029	35	14	Maisons de ville	5
	5	2960	50	15	R+1+c collectif	5
	6	2509	35	9	Maisons de ville	
	7	2558	50	13	R+1+c collectif	4
	8	948	35	3	Maisons de ville	
	9	1834	50	9	R+1+c collectif	
	10	670	35	2	Maisons de ville	
	11	2336	35	8	Maisons de ville	
	12	1053	35	4	Maisons de ville	
	13	1825	35	6	Maisons de ville	
	TOTAL			116		25

SECTEURS SOUMIS												
A OAP												
Batiments remarquables et leurs parcs	Nom de secteur	Emprise au sol (m²)	Nombre de niveaux	Surface de plancher (-20% pour les parties communes)	Taille des logements	Nombre de logements	Surface	Densité	Nombre total de logements (bâties+ constructions nouvelles)	% LS (25 à 50 % soit 35 % en moy.)	Nb LS	
	OAP 2 kubica		3	290	60/65	5	6995	80	56	35%	20	
	OAP 3 bruyère	155	3	372	de 60/65m²	6	4084	80	33	35%	11	
	OAP 4 du fay	152	2	244	de 60m²	4	7710	90	69	35%	24	
	SOUS TOTAL					15			158		55	
Mutation du bâti d'activité	OAP 1						3850	80	31	35%	11	
TOTAL OAP									189		66	

Mutation du bâti d'activité	Numéro de secteur	Surface(m²)	Densité (lgts/ha)	Nombre de logements
	a	2374	35	8
	b	716	60	4
	c	1028	35	4
	TOTAL			16

CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DU BATI

Bilan du potentiel de densification

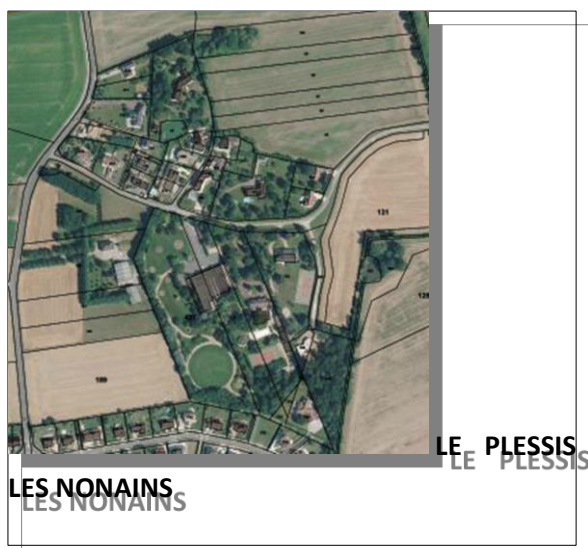
TOTAL logements	321		
dont logements sociaux	91		
Taux de rétention d'1/3	214 logements		
dont	60 logements sociaux		

		Nbre total de RP	dont logements sociaux	taux de LS
2013	Résidences principales 2013	1434	121	8%
2013-2018	Projet en cours de mise en œuvre ou de réflexion	251	110	44%
2018-2030 programmation PLU	Densification	214	60	28%
	Extension	120	30	35%
TOTAL 2014-2030		585	200	34%
TOTAL à l'horizon 2030		2019	521	26%

Cette étude du tissu urbain permet de conclure que le potentiel de densification correspond à 321 logements environ, dont 91 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 réalisable à l'horizon 2030 dans le tissu à 214 logements.

En termes de mixité sociale, rappelons que le règlement impose la réalisation de 25 à 50 % de logements sociaux sur toute opération de plus de 12 logements (sur les logements collectifs en UA / UB). Dans le présent scénario chiffré il est pris pour hypothèse une moyenne de 35 % de logements sociaux sur la zone AUa (ZAC) et une moyenne de 28 % en densification.

Les hameaux quant à eux n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles habitations, afin d'éviter l'étalement urbain, et conformément au SDRIF et au SCOT.



PARTIE 2 - EXPOSÉ ET JUSTIFICATIONS DU P.A.D.D.

I. LE CADRE SUPRA-COMMUNAL ET LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

1) LE CADRE SUPRA-COMMUNAL

Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes ayant trait à l'aménagement du territoire, ainsi qu'un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux.

La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement. Cependant, on peut considérer que le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

En complément des documents pour lesquels un rapport de compatibilité est exigé, le code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte un certain nombre de plans et programmes, portant sur des thématiques variées.

La notion de prise en compte est moins stricte que celle de la compatibilité et implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

La commune de Chevry-Cossigny est couverte par le S.Co.T de la Frange Ouest du Plateau de la Brie, approuvé le 27 novembre 2012. Ce document n'a pas été mis en révision dans les trois ans impartis pour être mis en compatibilité avec le SDRIF approuvé en décembre 2013, le P.L.U. doit donc être directement compatible avec les orientations générales définies par le SDRIF, en particulier en matière de développement urbain. Les dispositions du SDRIF et du SCOT, ainsi que celles de l'ensemble des documents supra communaux impactant le PLU sont présentées dans la première partie du rapport de présentation (pièce n°2-1 – diagnostic).

2) LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le bon fonctionnement des équipements et services publics induit l'instauration de servitudes dites d'utilité publique.

Ces servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol sont des limitations administratives au droit de propriété. Par opposition aux servitudes de droit privé, qui constituent des charges imposées ou consenties au profit ou pour l'utilité d'un fond voisin, les limitations administratives au droit de propriété sont instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique.

Elles constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés et qui peuvent aboutir à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit de construire, et plus généralement du droit d'occuper ou d'utiliser le sol. Dans certains cas, ces servitudes peuvent obliger à supporter l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages, par exemple les diverses servitudes créées pour l'établissement des lignes de transport d'énergie électrique. Enfin, mais plus rarement, ces servitudes peuvent imposer certaines obligations de faire à la charge des propriétaires (travaux d'entretien ou de réparation).

JUSTIFICATION DU PADD

Ces limitations administratives au droit de propriété peuvent être instituées au bénéfice de personnes publiques (État, collectivités territoriales, établissements publics), de concessionnaires de services ou de travaux publics (EDF, GDF, etc.), de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (concessionnaires d'énergie hydraulique, de canalisations destinées au transport de produits chimiques, etc.). Elles s'imposent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol et doivent être prises en compte dans les P.L.U.

De par l'ordonnance du 19 décembre 2013, il appartient depuis le 1 janvier 2015, aux titulaires d'une servitude d'utilité publique de la transmettre à l'état sous une forme dématérialisée et géo-référencée en respectant les standards de numérisation produits par le Conseil National de l'information géographique (CNIG), afin qu'elle soit publiée sur le Portail numérique www.data.gouv.fr.

Les servitudes concernant la commune sont :

- la servitude A4 relative au passage sur les berges du Réveillon et de ses affluents. Elle vise à assurer la possibilité d'accéder au cours d'eau pour en assurer son entretien,
 - les servitudes I4 relatives à l'établissement des canalisations électriques. Elles assurent l'accès aux canalisations et imposent l'élagage ou l'abattage des arbres qui pourraient nuire à son fonctionnement,
 - la servitude AC2 relative à la protection des sites et monuments naturels relative au site inscrit du parc et château du domaine Pereire,
 - la servitude INT 1 autour des cimetières,
 - les servitudes I3 liées au passage de canalisations de distribution et de transport de gaz,
 - la servitude EL7 relative à l'alignement des voies pour la CD16,
 - la servitude EL11 interdisant l'accès des propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomérations, concernant les propriétés riveraines de la RN4 déviation Ozoir-Tournan et Gretz,
 - la servitude T1 relative à la voie ferrée pour l'interconnexion TGV,
 - les servitudes PT3 concernant les communications téléphoniques et télégraphiques.
 - La servitude AS1 relative à la protection des captages d'eau
-
- **La servitude A1** relative à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier pour la forêt domaniale de Gretz-Armainvilliers et la forêt communale de Chevry-Cossigny, a été abrogée. Les articles L.151-1 à L151-6 du code forestier établissant cette servitude ont été supprimés.

JUSTIFICATION DU PADD

II. LES FONDEMENTS DU P.A.D.D.

Sur les bases d'un diagnostic, le P.L.U. doit comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.). Ce document traduit un projet global pour la commune établi en prenant en compte les documents supra-communaux, les besoins en matière de logements, d'équipements, d'activités économiques, agricoles et forestières dans un souci d'équilibre et de préservation des espaces naturels présentant un intérêt et d'aménagement durable.

Il doit aussi être compatible avec les documents supra communaux en faisant la part de ce qui est applicable au territoire et en arbitrant les orientations parfois antagoniques.

Une réflexion sur l'aménagement durable conduit à s'inscrire dans une démarche fondée sur la nécessité de :

- satisfaire les besoins actuels sans obérer l'avenir,
- répondre aux besoins des populations sans discrimination,
- promouvoir une utilisation économe et équilibrée des espaces, préserver l'environnement en veillant à conserver notre patrimoine, à améliorer notre cadre de vie et à préserver les conditions essentielles à la santé des êtres vivants.

Ce P.A.D.D. est le fondement des prescriptions en matière d'aménagement de la totalité du territoire communal.

Les autres pièces du dossier doivent être cohérentes avec ses orientations.

Bien qu'étant la clé de voûte du P.L.U., il n'est pas opposable aux autorisations et déclarations.

Depuis la loi Engagement National pour l'Environnement (Grenelle) et complété par la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), le P.A.D.D. doit :

1. définir 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,
2. arrêter les orientations générales 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 l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune,
3. fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les orientations générales dégagées par le document s'appuient d'une part, sur les éléments du diagnostic mais aussi et surtout sur des choix communaux visant à mettre en cohérence tous les enjeux de la ville.

JUSTIFICATION DU PADD

C'est pour cette raison que les trois parties imposées par les textes et présentées ci-dessus sont exposées sous 5 grandes thématiques :

1. L'aménagement du territoire qui exprime les principaux équilibres du territoire tant à l'intérieur des limites communales que dans le cadre des équilibres intercommunaux. Elle couvre essentiellement la partie du code de l'urbanisme relative aux politiques d'aménagement.
2. L'environnement qui couvre les problématiques concernant la gestion des espaces non urbains, dit « naturels », la ressource en matière première et en denrée, la gestion des énergies renouvelables, le paysage, la protection de la biodiversité et de l'écologie. Elle traduit la partie du code de l'urbanisme relative aux politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
3. Le développement urbain qui décline les orientations concernant les équilibres urbains et donc l'urbanisme au sens des choix d'évolution du tissu bâti. Cette thématique comprend celle du logement et plus spécifiquement de l'habitat ainsi que de l'activité économique et du commerce. Elle couvre les politiques d'urbanisme et les orientations concernant l'habitat, le développement économique et l'équipement commercial.
4. Les équipements qui expliquent les choix portant sur la satisfaction des besoins en services, équipements et notamment ceux ayant trait aux loisirs. Parmi les sujets concernant les équipements et services sont traités ceux sur les transports et les modalités de déplacements et également la desserte en télécommunications. Elle couvre les politiques d'équipement et orientations concernant les transports et les déplacements, le développement des communications numériques et les loisirs.
5. L'organisation générale du territoire intégrant les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace.

Le diagnostic a mis en avant que :

- la croissance démographique oscillait entre des épisodes de croissance importante et des périodes de croissance plus faible. Ces variations sont à corrélérer avec les programmes de construction successifs sur la commune, amenant avec elles un poids de population supplémentaire ;
- ces récentes opérations mettant en œuvre une diversité dans les typologies d'habitat, ont contribué à la mise en place d'un début de parcours résidentiel ;
- la commune dispose d'un marché immobilier tendu : moins de 3% de logements déclarés vacants, plus de résidences secondaires, un tissu bâti pavillonnaire récent donc peu propice au renouvellement urbain ;

JUSTIFICATION DU PADD

- il subsiste encore des potentiels de densification et de mutation des espaces urbanisés mais dont l'urbanisation présente un conflit d'intérêt entre densification et satisfaction des besoins en logements d'une part, et préservation de la TVB urbaine et du patrimoine, d'autre part ;
- le maintien d'un tissu économique performant passe par la satisfaction des demandes d'implantation d'entreprises artisanales et industrielles, le maintien des commerces et des services en centre bourg et la protection des ressources agricoles et sylvicoles ;
- il est nécessaire de mailler les quartiers entre eux et de les relier au pôle d'équipements et également de permettre aux habitants de Cossigny et du Plessis-les-Nonains de regagner facilement le centre bourg de façon sécurisée ;
- les équipements publics et d'intérêts collectifs doivent évoluer avec la population de manière à offrir aux chevriards un large panel d'activités et satisfaire à leurs besoins ;
- les composantes de la TVB, constituant des milieux naturels à protéger au titre de l'écologie, sont les massifs boisés et leurs lisières, les secteurs de mares et mouillères sous le couvert forestier, le corridor alluvial le long du Réveillon, les milieux humides, les éléments constitutifs des mosaïques agricoles, les espaces végétalisés en milieu urbain.

Face à ce constat, le P.A.D.D. doit fonder ses objectifs sur la densification et l'extension urbaine qui prendra en compte à la fois la demande en diversité de l'habitat, le nombre de logements, la compétitivité économique et les besoins en équipements.

Par ailleurs, les orientations du P.A.D.D. iront dans le sens d'une préservation des zones naturelles et agricoles qui sont les garants du cadre de vie et du paysage, et aussi, dans le cadre des énergies renouvelables, le gisement des productions indispensables à l'économie nationale.

Ainsi le P.A.D.D. vise à mettre en œuvre un subtil équilibre entre le développement urbain, la mixité sociale et la préservation des espaces agricoles et naturels, ainsi que du paysage.

Ce P.A.D.D. se fonde donc sur :

- une stricte protection des espaces naturels qui sont indispensables au maintien d'une riche biodiversité constatée, à la production sylvicole (matériau et énergie renouvelables) et à la conservation d'un paysage exceptionnel,
- une limitation de la consommation des terres agricoles réservant celle-ci essentiellement aux usages qui ne peuvent plus trouver place dans le tissu urbain, considérant que la satisfaction des besoins bénéficie à tout un bassin de vie et non pas seulement aux habitants de Chevry-Cossigny.

Les tableaux ci-après présentent :

- en colonne de gauche, le parti d'aménagement du P.A.D.D.,
- en colonne de droite, les justifications fondées sur les éléments du diagnostic présentés aux chapitres 1 et 2 du présent rapport et les dispositions qui s'imposent à la commune.

JUSTIFICATION DU PADD

III. LA DEFINITION DES ORIENTATIONS

Pérenniser l'activité agricole en lui réservant les espaces qui lui sont nécessaires.	L'enjeu du P.A.D.D. est de maintenir un maximum d'espaces agricoles indispensables à la production des denrées alimentaires destinées à l'Homme ou aux animaux d'élevage. Par ailleurs les terres agricoles sont aussi la composante majeure du paysage et l'exploitation agricole en assure la pérennité.
Maintenir l'outil agricole.	Le diagnostic a mis en évidence la présence de nombreux sièges d'exploitation sur le territoire, principalement implantés en plaine et disposant d'imposants corps de bâtiments. Pour pouvoir faire perdurer l'exploitation des terres, il est nécessaire de maintenir un outil agricole performant. Dès lors, les bâtiments de ferme pourront s'adapter et évoluer afin de sauvegarder ce patrimoine rural. Autre mesure en faveur de l'optimisation des circulations agricoles dans l'objectif de faciliter les conditions d'accessibilité aux champs et aux installations.
Préserver l'exploitation sylvicole à condition qu'elle ne nuise pas à l'équilibre écologique et au paysage.	La commune est couverte par d'importants massifs boisés qui peuvent participer à la production de bois. Il convient de pérenniser les boisements qui vont devenir de plus en plus indispensables à la production d'énergie renouvelable. Il s'agit parallèlement d'œuvrer pour la conservation de la biodiversité qui passe par le maintien du réseau boisé permettant la circulation des grands mammifères et de l'avifaune. Ce cordon boisé à l'Est s'inscrit comme l'une des composantes majeures du paysage local et doit aussi être protégé à ce titre, d'autant qu'il reçoit un site inscrit.
Assurer la préservation des continuités écologiques : - les massifs boisés et les lisières - les réseaux de bosquets - le réseau hydrographique et la végétation riparienne - les milieux humides - les composantes de la TVB urbaine	La loi dite « Grenelle 2 » impose la préservation d'une trame dite Verte et Bleue pour les couloirs écologiques qu'elle supporte. Même si le diagnostic n'a pas relevé d'espèces exceptionnelles, il n'en reste pas moins qu'il a aussi mis en évidence que la préservation d'une chaîne de faunes et de flores banales est aussi un enjeu écologique. Ces couloirs se fondent sur les ruisseaux et leur végétation d'accompagnement, sur tous les petits bosquets qui permettent aux petits mammifères et à l'avifaune d'investir un large territoire, sur les massifs boisés plus importants qui constituent des réservoirs de biodiversité et les milieux humides. Toute une faune et une flore est inféodée au milieu urbain. On retrouve cette biodiversité dans les jardins, les parcs et au niveau de la coulée verte qui traverse le bourg. Outre leur intérêt paysager dans l'aération de l'espace urbanisé, ces espaces forment un corridor écologique.

JUSTIFICATION DU PADD

Stabiliser le taux de croissance démographique.	Le diagnostic a mis en évidence une évolution démographique oscillante, se caractérisant par un motif répété constitué par un épisode d'arrivée massive de nouveaux habitants suivi d'une période de ralentissement. L'impact immédiat est sur les équipements publics et leur capacité. L'objectif est donc de stabiliser le taux de croissance annuel assurant à la commune une évolution plus continue et régulière dans le temps.
Œuvrer pour la densification sur le bourg et organiser un développement urbain maîtrisé du point de vue de la consommation de l'espace et de l'étalement urbain.	La commune est depuis plusieurs années entrée dans un processus de densification sur le bourg. L'enjeu est de poursuivre dans cette direction. Les potentiels de remplissage, de renouvellement urbain et de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine sont importants. Ils devront supporter de nouvelles constructions. Il s'agit de trouver un subtil équilibre entre la densification, la préservation d'espaces de respiration et de la TVB urbaine, et la protection du patrimoine bâti. Ne pouvant nier son attractivité, la commune fait face à des demandes qu'elle ne peut satisfaire en l'état actuel de son document d'urbanisme. Les potentiels dans le tissu n'étant pas suffisants pour satisfaire l'ensemble des besoins et parce que le S.Co.T. le programme, des zones d'urbanisation sont prévues en extension. Afin de protéger au maximum les espaces naturels et agricoles, ce développement s'effectue dans la continuité de l'espace urbanisé.
Dans le cadre du renouvellement urbain, aménager le centre-ville et mettre en valeur le patrimoine bâti.	Le village originel de Chevry s'est structuré de part et d'autre de la rue Charles Pathé. Cette voie reste aujourd'hui l'artère principale du bourg. Elle rassemble les commerces et les principaux services qui s'étalent depuis l'entrée de la commune jusqu'à la rue Maurice Ambolet. Même s'ils sont effectivement répartis spatialement le long de cette rue, un petit noyau plus concentré s'est constitué en appui de la mairie et de l'église. Ce petit cœur de ville doit faire l'objet d'un aménagement dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain et de mixité urbaine. L'objectif est de faire du centre-ville et du cœur de ville, un espace fonctionnel et structurant dans Chevry-Cossigny. Le tissu urbain recèle quelques grandes demeures bourgeoises accompagnées de parcs. De manière à sauvegarder ce patrimoine bâti, ces propriétés feront l'objet de programmes de renouvellement urbain encadrés, respectueux de l'environnement.
Construire un cadre environnemental durable et valorisé.	Dans le cadre de la démarche d'aménagement durable, les programmes de constructions devront respecter des normes de performances énergétiques et environnementales.
Conserver l'identité de Cossigny et du Plessis-les-Nonains.	Il s'agit essentiellement de limiter l'éparpillement des habitations éloignées des équipements qui induisent des déplacements individuels importants et donc augmentent la production de gaz à effet de serre. Il s'agit aussi d'augmenter le poids de chalandise sur la ville de manière à ré-impulser une dynamique commerciale en centre-ville.

JUSTIFICATION DU PADD

Poursuivre la mise en œuvre du parcours résidentiel.	Le développement urbain œuvre pour une diversité de l'habitat mêlant maisons individuelles, logements collectifs, maisons de villes, en accession à la propriété ou en locatif.
Augmenter progressivement la part de logements aidés en veillant à mêler tout type d'habitat.	Le complément en termes de mixité est apporté par la création de logements aidés. Il convient de satisfaire ce type de demande de manière à conserver la jeunesse de la population et la vitalité de la commune.
Développer le potentiel économique dans une démarche communale et intercommunale.	Le diagnostic a mis en évidence le rôle que joue Chevry-Cossigny dans la satisfaction des besoins du bassin de vie en termes d'emplois. Il s'agit donc de poursuivre la création d'emplois en offrant des conditions de maintien des activités existantes et d'accueil de nouvelles entreprises, mais aussi en diversifiant les types d'activité et ainsi, par la même occasion, offrir un service à la population (création de commerces) et aux franciliens (développement du tourisme).
Accompagner qualitativement le développement urbain.	Pour conforter le cadre de vie des chevriards, il convient que le développement urbain s'accompagne d'une végétalisation des franges de l'urbanisation et d'un aménagement des entrées de ville.
Conforter et renforcer le pôle d'équipements publics et d'intérêt collectif.	Les équipements publics sont aujourd'hui performants. Ils sont regroupés au sein d'un pôle structurant. Cependant, l'évolution démographique projetée dans le P.A.D.D. nécessitera un renforcement des équipements. Dès lors, il s'agit de maintenir les performances de ce pôle pour satisfaire les besoins de renforcement.
Préserver les activités de loisirs.	Les activités de loisirs sont localement liées aux espaces boisés, aux activités équestres et au golf de la Marsaudière. Des possibilités sont offertes pour le maintien de ces activités touristiques et de loisirs.
Œuvrer pour la mise en œuvre d'un réseau de liaisons douces fonctionnelles.	Dans la réflexion sur les déplacements et les transports, les besoins identifiés concernent le renforcement des liaisons douces fonctionnelles mixtes, piétonne et cycle. D'une part, de nouvelles liaisons douces sont matérialisées à l'intérieur du bourg pour faciliter les déplacements inter-quartiers, entre les quartiers et le centre-ville, et entre les quartiers et le pôle d'équipements publics. D'autre part, des liaisons sont aménagées entre le bourg et Cossigny d'une part, et entre le bourg et le Plessis-les-Nonains, d'autre part, afin de permettre aux habitants de regagner le bourg en toute sécurité.
Optimiser la circulation des véhicules dans la commune.	Le diagnostic a montré le manque de connexion entre les quartiers d'habitation et le pôle d'équipements. La conséquence est que de nombreuses personnes transitent par la rue Charles Pathé, déjà très largement engorgée. En complément des modes doux, une liaison inter-quartiers Est/Ouest sera aménagée.

JUSTIFICATION DU PADD

	La desserte des secteurs d'activités économiques n'est aujourd'hui pas suffisamment fonctionnelle. De nouveaux aménagements (voirie, giratoire) sont programmés pour relier et désenclaver les zones d'activités de façon à optimiser leur fonctionnement.
Les déplacements par les transports collectifs doivent être optimisés notamment vers les gares et les pôles d'emplois.	Les migrations alternantes logements-emplois sont importantes et dans les deux sens. Le diagnostic a mis en évidence que 50% environ des actifs travaille hors du département et qu'à l'inverse de nombreuses personnes viennent à Chevry-Cossigny pour y occuper un emploi. Le développement des transports collectifs est indispensable à la réduction des gaz à effet de serre.
Conserver une desserte d'exception en matière de télécommunication.	La commune est desservie par la fibre optique, ce qui lui confère des performances de communications numériques élevées.

1) LE SCENARIO CHIFFRE

En 2017, des projets présentent un degré d'avancement différent mais sont à considérer comme des opérations « engagées ». Elles figurent dans le tableau ci-dessous.

Projet en cours de mise en œuvre ou de réflexion	Nombre de logements	Logements sociaux
Les jardins de Candice Rue Aman Jean	92	46
101 Rue Charles Pathé	37	37
Site de l'écrin	51	10
97 rue Charles Pathé	17	17
Lotissement rue Ambolet	4	0
Diffus 2012-2018	50	0
Total	251	110

De plus, comme démontré dans l'étude de densification (voir partie 1), le tissu urbain constitué est apte à recevoir environ 231 logements supplémentaires dont 91 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 214 logements.**

En termes de mixité sociale, rappelons que le règlement impose la réalisation de 25 à 50 % de logements sociaux sur toute opération de plus de 12 logements (sur les logements collectifs en UA / UB). Dans le présent scénario chiffré il est pris pour hypothèse une moyenne de 35 % de logements sociaux sur la zone AUa (ZAC) et une moyenne de 28 % en densification.

JUSTIFICATION DU PADD

Enfin, 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.

Bilan du potentiel de densification (rappel)

TOTAL logements	321		
dont logements sociaux	91		
Taux de rétention d'1/3	214 logements		
dont	60 logements sociaux		

		Nbre total de RP	dont logements sociaux	taux de LS
2013	Résidences principales 2013	1434	121	8%
2013-2018	Projet en cours de mise en œuvre ou de réflexion	251	110	44%
2018-2030 programmation PLU	Densification	214	60	28%
	Extension	120	30	35%
TOTAL 2014-2030		585	200	34%
TOTAL à l'horizon 2030		2019	521	26%

A l'horizon du PLU (2030), 585 logements sont programmés sur la commune, dont 200 logements sociaux (34 %). Cela porte le nombre de résidences principales à 2019 logements, dont 26 % de logements sociaux.

Référence		Programmation	
Date	2013 (arrondi)	2030	
Population	3965	Objectif démographique	5237
		Variation démographique	1272
		Taille des ménages	2,57
		Besoin en logements pour assurer la croissance démographique	495
		Point mort	91
		Total du besoin en logements en tenant compte du point mort (arrondi)	585
Parc de Résidences Principales	1434	Parc de RP à terme	2019

JUSTIFICATION DU PADD

Cette programmation de logements permet de répondre à l'objectif démographique communal, à savoir 5200 habitants environ 2030, en tenant compte d'un point mort estimé à 91 logements et d'une taille des ménages de 2,57 personnes (voir diagnostic).

Compatibilité de cette programmation du PLU avec le SDRIF

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.

La densité humaine correspond à la somme des habitants et des emplois présents à fin 2012 dans la commune rapportée à la surface urbanisée à fin 2012.

Densité humaine fin 2012 (pers/ha)- source : réf terr IAURIF	37
Nombre d'habitants en 2012	3933
Nombre d'emplois en 2013 sur Chevy	918
Superficie de l'espace urbanisé au sens strict en 2012 (ha)	133

La densité humaine est estimée à 37 pers/ha fin 2012 sur la commune de Chevy-Cossigny. A l'horizon 2030, dans le cadre du SDRIF, est attendue une augmentation de cette densité de 10 %.

Densité humaine à l'horizon 2030

Densité humaine fin 2012	Densité humaine à l'horizon 2030 (+10% par rapport à 2012)	Nombre d'habitants et/ou d'emplois nécessaires pour atteindre l'objectif du SDRIF
37	40	485

Pour atteindre l'objectif à l'horizon 2030, la densité humaine de la commune de Chevy-Cossigny doit atteindre 40 pers/ha soit une augmentation de 485 habitants et/ou emplois sur la surface urbanisée correspondante.

JUSTIFICATION DU PADD

Le potentiel de création de logements à l'intérieur de l'espace urbanisé existant correspond à 214 logements, auxquels il faut ajouter 251 logements en cours de réflexion ou de réalisation depuis 2013, soit **un total de 465 logements réalisables au sein du tissu**. En considérant une taille des ménages estimée en 2030 à 2,57 personnes, ces logements permettent d'envisager **une population de 1195 habitants**. Les 485 habitants et/ ou emplois nécessaires pour atteindre l'objectif de densité humaine du SDRIF à l'horizon **2030 sont donc atteints et même dépassés**.

Densité moyenne des espaces d'habitat

La densité moyenne des espaces d'habitat correspond au nombre de logements ramené aux surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif (y compris les espaces privés et les espaces communs).

Densité moyenne des espaces d'habitat fin 2012 (lgts/ha)	14.5
Nombre de logements en 2012	1476
Superficie de l'espace d'habitat au sens strict en 2012 (ha)	101.9
Densité moyenne des espaces d'habitat en 2012 (lgts/ha)	20.2

La densité moyenne des espaces d'habitat est de 20.2 lgts/ha fin 2012 sur la commune de Chevry-Cossigny. A l'horizon 2030, dans le cadre du SDRIF, est attendue une augmentation de cette densité de 10 %.

Densité moyenne des espaces d'habitat à l'horizon 2030

Densité moyenne des espaces d'habitat en 2012	Densité moyenne des espaces d'habitat à l'horizon 2030 (+10% par rapport à 2013)	Nombre de logements nécessaires pour atteindre l'objectif du SDRIF
14.5	16.0	149

Pour atteindre l'objectif à l'horizon 2030, la densité moyenne des espaces d'habitat de la commune de Chevry-Cossigny doit atteindre 16.0 lgts/ha soit une augmentation de 149 logements.

Le potentiel de création de logements (environ 465 logements, voir page 16 sur la densité humaine) 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.

JUSTIFICATION DU PADD

2) LE SCENARIO SPATIAL

Le P.A.D.D. affiche une volonté de maîtrise de la consommation de l'espace et de l'étalement urbain, conformément au SDRIF.

Depuis 2006, date d'approbation du précédent P.L.U., les nouvelles constructions se sont édifiées en densification, en renouvellement urbain et en remplissage dans les secteurs urbanisés. La commune est d'ores et déjà entrée dans un processus de densification accueillant la totalité de sa croissance démographique à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

La poursuite de cette tendance est un enjeu majeur du P.A.D.D. L'accueil en logements est priorisé en densification dans le tissu urbain. Cependant, afin de répondre à l'objectif démographique communal, et dans le cadre de la ZAC « Nouveaux Horizons » approuvée en 2008, le PLU reconduit une zone à urbaniser située en extension du tissu.

Cette zone se situe au Sud-Est du bourg et couvre une surface d'environ 3,5 ha.

Il en est de même pour la partie « activités » de la ZAC des nouveaux horizons, située à l'Ouest du bourg. Afin de renforcer la compétitivité du bassin de vie, il est en effet prévu, outre la densification des zones d'activités existantes, une nouvelle offre foncière. L'objectif étant d'éviter tout mitage des terres agricoles, ces secteurs de développement s'inscrivent dans la continuité des pôles existants. Sont donc inscrits de nouveaux secteurs d'urbanisation pour le développement de l'activité économique sur une surface de 10 ha, en appui de la zone d'activités actuelle.

La compatibilité de ces projets d'urbanisation avec le SDRIF a été rappelée par le Préfet dans le cadre de ses avis et du contrôle de légalité. En effet le SDRIF entérine les ZAC approuvées avant 2013, même si l'extension induite dépasse les capacités offertes par le SDRIF.

3) LES OBJECTIFS HABITAT

Le P.A.D.D. affiche un objectif de répartition des modes d'accueil de nouveaux habitants conformément aux lois sur la diversité de l'habitat. Les objectifs de réhabilitation et d'amélioration de l'habitat sont conduits dans un souci de renouvellement urbain et d'aménagement durable.

Pour ce faire, la commune possède plusieurs outils pour satisfaire à la mixité de l'habitat :

- le programme de la ZAC « Nouveaux Horizons » porté par la Communauté de Communes de l'Orée de la Brie, qui prévoit un volet logement comprenant la construction de maisons de ville, de logements collectifs libres, de logements collectifs sociaux et de lots libres (maisons individuelles),
- le ré-aménagement du centre bourg, qui mettra en œuvre une mixité urbaine,
- les programmes de constructions sur les parcs et les grandes demeures dans le cadre de projets de renouvellement urbain de qualité environnementale et énergétique supérieures,

Au sein de ces espaces, la mixité sociale est imposée par le PLU (règlement et OAP).

JUSTIFICATION DU PADD

4) LA PRESERVATION DE LA QUALITE DE VIE

La qualité paysagère de Chevry-Cossigny est incontestable, et la diversité des milieux naturels est l'une de ses forces. Les milieux fragiles comme les boisements, les cours d'eau et les milieux humides doivent être protégés.

Ce patchwork naturel est l'attrait de la commune, il apparaît donc important que le P.A.D.D. attache une attention particulière à ces objectifs.

D'autre part, si la commune conserve son dynamisme et un attrait c'est grâce à sa qualité de vie. Le P.A.D.D. s'orientera vers une politique de sauvegarde d'équipements performants, de commerces, de services, d'emplois... nécessaires au maintien de sa vitalité.

L'agriculture, gestionnaire de l'espace, est donc directement concernée par l'aspect paysager. Le projet veillera à ne pas trop porter atteinte aux espaces cultivés et permettra aux activités agricoles de rester performantes.

5) PROTEGER L'ENVIRONNEMENT

Le projet s'inscrit dans un développement urbain économe et équilibré des espaces. Il est strictement réservé à répondre à des besoins en logements, en activités économiques et en équipements.

Les orientations du P.A.D.D. vont dans le sens d'une préservation des composantes de la Trame Verte Bleue locale. Ces milieux sont identifiés et protégés.

La commune est suffisamment éloignée d'un site Natura 2000 ou d'un milieu particulièrement sensible écologiquement pour que le P.L.U. n'est pas d'incidences sur ces milieux.

LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

PARTIE 3 - LES JUSTIFICATIONS DES PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

I. PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT

1) LA STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Le règlement du P.L.U. comprend des documents graphiques présentant :

- une délimitation graphique des zones U, AU, A et N,
- les secteurs, conformément au code de l'urbanisme, ceux-ci à des échelles différentes pour en faciliter la lecture,
- un document présentant les orientations d'aménagement et de programmation,
- un document de prescriptions réglementaires.

Le zonage du P.L.U. comprend 4 types de zones :

– **LES ZONES U, URBAINES** : elles couvrent les secteurs d'ores et déjà urbanisés ainsi que les espaces qui sont constructibles (en cohérence avec le P.A.D.D.) et desservis par les équipements.

– **LES ZONES AU, À URBANISER** : elles couvrent des espaces qui sont naturels ou agricoles et qui en cohérence avec le P.A.D.D. sont destinés à être urbanisés à plus ou moins brève échéance.

– **LES ZONES A, AGRICOLES** : elles ne couvrent que des espaces agricoles ou qui sont destinés à le devenir. Elles comprennent des zones spécifiques relatives à la prise en compte des milieux humides.

– **LES ZONES N, NATURELLES** : elles peuvent couvrir des espaces agricoles ou non et qu'il convient de protéger pour des raisons historiques esthétiques ou écologiques et les espaces forestiers. Elles comprennent des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées susceptibles de recevoir des constructions ainsi que des zones spécifiques relatives à la prise en compte des milieux humides.

Ces dispositions peuvent être complétées par des servitudes d'urbanisme.

Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) qui permettent d'assurer de la constructibilité en zone A ou N autrement que pour une destination agricole ou forestière ou d'équipements, doivent être dorénavant délimités à titre exceptionnel.

Pour autant, il est nécessaire que les constructions existantes en zone A et N et situées en dehors des STECAL continuent à être entretenues. Le code de l'urbanisme prévoit que les constructions d'habitation puissent faire l'objet d'une extension et la possibilité de désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que cette extension ou ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou paysagère du site. Il ne s'agit pas de renforcer la constructibilité en zone A ou N mais de répondre à la nécessité d'entretien d'un bâti existant.

LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

2) LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les « dispositions générales » introduisant le document rédactionnel rappellent la structure du document et les définitions et modalités d'application qui s'appliquent à l'ensemble de la réglementation.

Elles ont pour unique objet de lever des ambiguïtés sur des termes ou des façons d'interpréter la règle.

Elles définissent ce que sous-tendent ces termes.

3) LES MODALITÉS D'APPLICATION

L'emprise d'un bâtiment, pour l'application des règles d'implantation, ne prend pas en compte les débordements sans liaison au sol. Il s'agit des auvents, débords de toit, balcons, prenant donc en compte la volumétrie globale du bâtiment. Il est rappelé que par ailleurs les débords au-dessus d'une voie sont réglementés par le code de la voirie routière. Par contre pour le coefficient d'emprise au sol, le P.L.U. s'en remet à la jurisprudence qui considère que celle-ci est la projection au sol des bâtiments.

Les parties enterrées qui ne participent pas à l'organisation du tissu urbain ne sont pas soumises aux dispositions des articles 6, 7 et 8. Ces parties enterrées concernent aussi bien celles qui sont couvertes (ex : garage en sous-sol) que celles qui sont à l'air libre (ex : piscine ou rampe de garage).

Certaines règles distinguent « construction » et « bâtiment ». En effet, la construction concerne toutes les parties édifiées ou assemblées, qu'elles soient couvertes ou non et intègrent des ouvrages comme des antennes, murs de soutènement.... Les bâtiments sont des édifices dans lesquels il est possible de s'abriter et sont donc si ce n'est entièrement clos, du moins couverts.

La vocation d'un bâtiment ou d'un aménagement est attaché à sa configuration et non pas au statut de l'occupant. Ainsi sera considéré comme un commerce, un bâtiment disposant d'une vitrine et d'un accès direct sur l'extérieur, même s'il est occupé par un artisan comme par exemple, un boulanger. A contrario un hangar avec quelques fenêtres ou portes sera considéré comme un bâtiment artisanal ou comme un logement.

Depuis octobre 2007, les constructions accessoires étant réputées avoir la vocation de la construction principale, il convient de définir ces notions dans la mesure où le règlement est souvent différent pour les annexes et pour les constructions principales. Ces différents édifices ayant des impacts dans le paysage et des capacités d'évolution très différentes.

Les modalités de calcul par tranche (essentiellement utiles pour le nombre de places de stationnement) précisent qu'on arrondit au chiffre entier supérieur. Aussi, dès le premier m² de la tranche, il faut satisfaire l'exigence de la règle. Par exemple lorsqu'il est mentionné une place de stationnement par 40 m², de 1 à 40 m² il faut réaliser une place et de 41 à 80 m² deux places, etc. C'est la raison pour laquelle pour les extensions le ratio s'applique à l'ensemble du bâtiment faute de quoi, toute extension si petite soit-elle, engendrerait une obligation d'une place de stationnement.

LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Enfin il est rappelé les dispositions de la jurisprudence Seckler (CE 27/05/1988, n°79530) qui fait que lorsqu'un projet est sans effet sur une règle, les dispositions de cette règle ne peuvent conduire à interdire le projet quand bien même la situation existante ne satisferait pas ladite règle.

Les baies doivent permettre, au sens du P.L.U., de voir couramment, à partir de l'intérieur d'une construction, les fonds voisins ou les espaces collectifs. C'est la raison pour laquelle seules sont considérées comme telles :

- les ouvertures dans un bâtiment. Cette définition exclut donc les parties de construction qui ne sont pas véritablement des ouvertures comme les balcons, terrasses accessibles, appentis...,
- les parties permettant de voir chez le voisin, parce qu'elles sont transparentes. Ne sont donc pas considérées comme des baies les parties translucides (ex: pavés de verres) ou les portes opaques,
- les parties présentant un angle permettant de voir au sol ; les parties en toiture (velux) à moins de 45° avec l'horizontale, qui permettent donc de ne voir que le ciel, ne sont donc pas considérées comme des baies,
- les baies dont la dimension est suffisante pour bénéficier d'une vue réelle ; les baies de moins de 0,2m² qui le plus souvent s'expriment sous la forme d'imposte, d'oculus... ne sont donc pas considérées comme des baies.

Les extensions sont définies. La jurisprudence a considéré que des édifices même en prolongement d'une construction existante ne devaient pas être considérés comme des extensions, mais comme des constructions nouvelles dès lors qu'ils étaient importants au regard de la construction existante. Aussi le règlement définit ces extensions à 20% de la partie existante en autorisant un minimum de 40 m² de surface de plancher. Par ailleurs, sont considérées comme des extensions des constructions qui servent à étendre la construction dans son usage. Cette construction peut être accolée ou non comme une piscine un garage, un abri de jardin...

Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, il n'est plus possible de fixer une taille minimale de terrain constructible ni de coefficient d'occupation des sols.

Les dispositions générales précisent également que sur l'ensemble du territoire communal, les règles sont appréciées au regard de chacun des lots en cas de division, ceci afin de favoriser la qualité et l'harmonie au sein du tissu urbain.

De plus, il est défini que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit est autorisée après sinistre uniquement et dans un délai de 5 ans après la destruction s'il a été régulièrement édifié. Ceci pour éviter le contournement des règles et pour éviter que des ruines ne perdurent trop longtemps sur le territoire communal.

Ensuite, des dispositions pour la protection du cadre bâti est naturel sont précisées en application des articles L151-19 et 23 du Cde de l'urbanisme. Il s'agit de favoriser la préservation de l'environnement et du patrimoine communal, en cohérence avec les objectifs du PADD.

Il est rappelé la présence d'un site inscrit et ses conséquences réglementaires, ainsi qu'une liste d'essences végétales locales recommandées.

Enfin, la liste des destinations est rappelée pour faciliter l'instruction et pour la bonne information des usagers.

LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Il est rappelé que la délibération de prescription de révision du PLU ayant été prise avant le 1er janvier 2016, le présent PLU ne prend pas en compte les décrets d'application de la Loi ALUR datant de novembre 2015. Il est donc fait référence aux anciens articles du code pour sa partie réglementaire. La partie législative est quant à elle bien à jour.

Le règlement de chaque zone délimitée aux documents graphiques se décompose en 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.

Il est en outre rappelé qu'en application des dispositions de l'article L.421-8 du code de l'urbanisme, les occupations du sol qui sont dispensées de toute formalité se doivent tout de même de respecter les règles du P.L.U.

LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

4) LES OBJECTIFS A SATISFAIRE

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,
- ré-organiser 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.

II. LES DELIMITATIONS DE SECTEURS

Les secteurs sont opposables :

- soit en tant que tel lorsque leur transcription graphique est suffisante (espace boisé classé au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, notamment),
- soit en s'intégrant à la réglementation de la ou des zones concernées quand leur mention au document graphique nécessite un complément réglementaire pour leur application.

Ces secteurs s'expriment donc essentiellement graphiquement. Ils sont, quand nécessaire seulement, complétés par des dispositions rédactionnelles.

1) LES ESPACES BOISES CLASSES

Il est fait expressément référence à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme sur le document graphique et dans le règlement au chapitre des protections du cadre bâti et naturel.

La trame couvre les bosquets et boisements isolés qu'il convient de préserver pour des raisons paysagères et écologiques.

Il convient de préciser qu'il ne s'agit pas de boisements à créer et que donc ces boisements n'ont pas vocation à s'étendre, et surtout pas sur les milieux humides.

LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

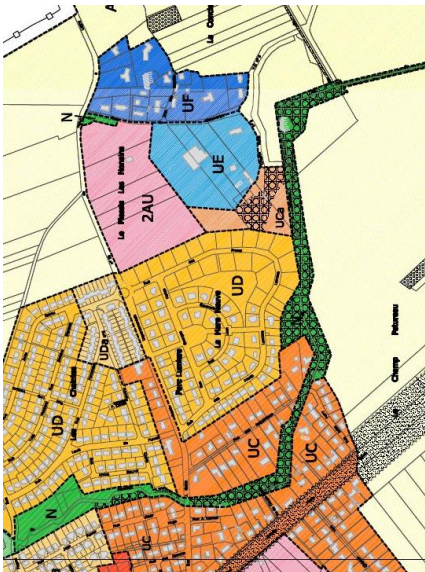
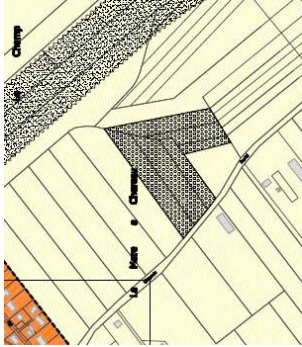
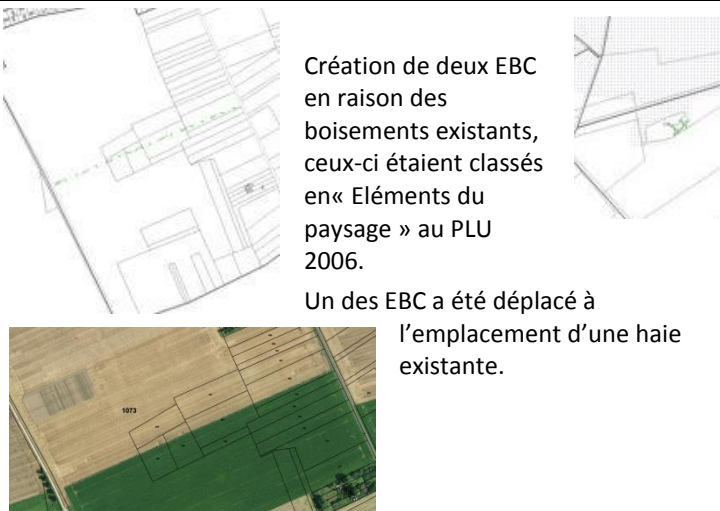
En outre, les occupations et utilisations du sol qui n'induisent pas de défrichement restent donc autorisées selon les dispositions réglementaires de chaque zone.

Il est de plus rappelé que ne sont soumis à déclaration que les coupes et abattages sur des bois ou bosquets qui n'entrent pas dans un plan de gestion forestier.

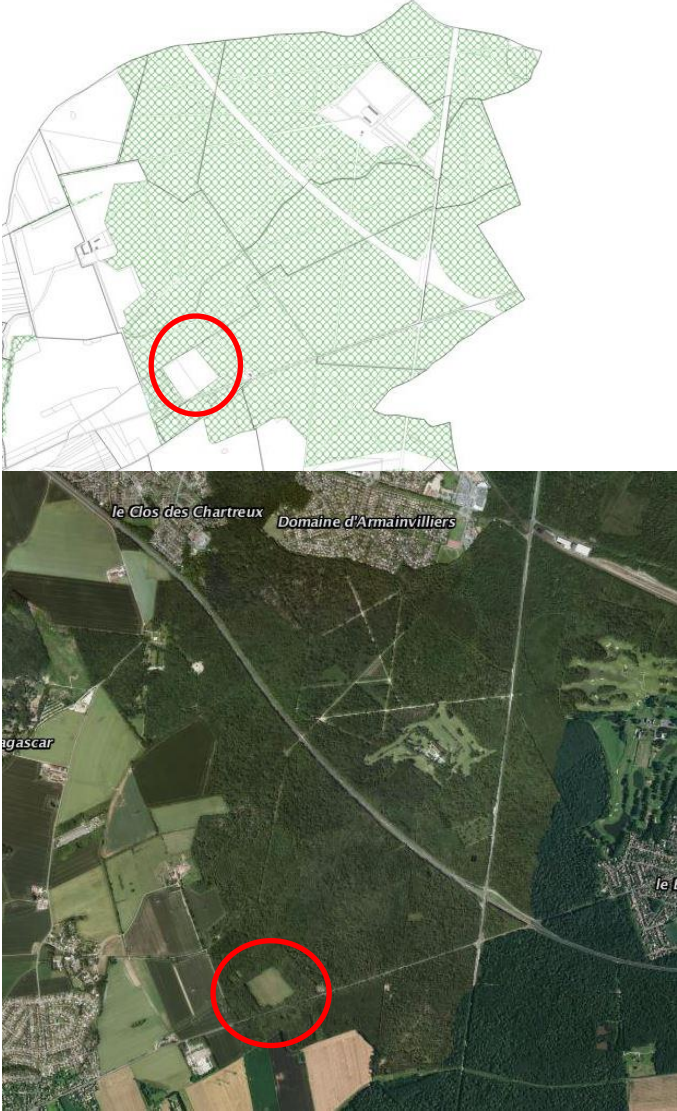
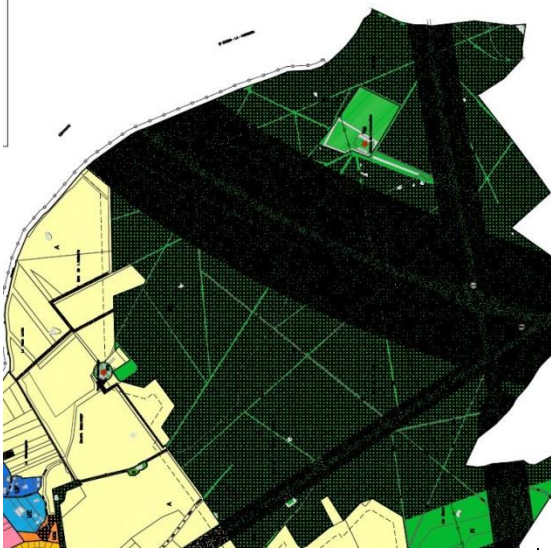
Justification des modifications effectuées concernant les Espaces Boisés Classés (EBC)

Projet de PLU	PLU approuvé en 2006
 Suppression des EBC sur les constructions (Ouest du bourg)	
  Création d'un EBC car un boisement est présent au niveau du Plessis les Nonains. Ce boisement était classé en « Eléments du paysage » au PLU 2006.	

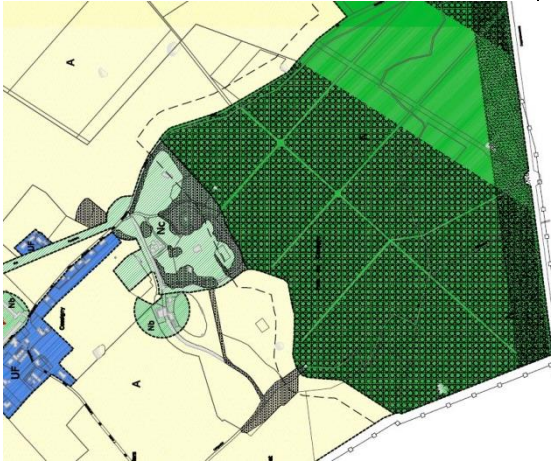
LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Projet de PLU	PLU approuvé en 2006
 Suppression des EBC sur les constructions, au Nord-Est du bourg.	
 Création de l'EBC en raison du boisement existant. Celui-ci était classé en « Eléments du paysage » au PLU 2006	
 Création de deux EBC en raison des boisements existants, ceux-ci étaient classés en « Eléments du paysage » au PLU 2006. Un des EBC a été déplacé à l'emplacement d'une haie existante.	

LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Projet de PLU	PLU approuvé en 2006
 The 'Projet de PLU' section contains two images. The top image is a schematic map with a green cross-hatched area representing a wooded zone. A red circle highlights a specific rectangular area within this zone. The bottom image is an aerial photograph of the same area, showing the terrain with fields and forests. Labels on the photo include 'le Clos des Chartreux', 'Domaine d'Armainvilliers', and 'agascar'. A red circle on the photo corresponds to the one on the map above it, highlighting a clearing (clairière) that is not wooded. Les EBC qui avaient été créés par erreur au PLU de 2006 sur la clairière sont supprimés (pas de boisement existant, comme on peut le voir sur la photo aérienne). Modification en fonction des boisements existants, certains « Eléments du paysage » au PLU 2006 passent en EBC.	 The 'PLU approuvé en 2006' section contains a map from the 2006 approved PLU. It shows a different zoning scheme with various colored areas (yellow, green, black) and a network of lines. A red circle highlights a specific area, which corresponds to the same location as the red circle in the 'Projet de PLU' section.

LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Projet de PLU	PLU approuvé en 2006
 Ajout d'EBC en fonction des boisements existants sur le territoire.	
 Ajout d'EBC en fonction des boisements existants sur le territoire.	

LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Projet de PLU	PLU approuvé en 2006
 Ajout d'un EBC à créer qui était en « élément de paysage » à préserver au PLU 2006.	

Dans le PLU approuvé en 2006 (d'après le calcul effectué par nos soins grâce au plan de zonage), 449 hectares d'espaces boisés étaient classés EBC sur le territoire. Dans le présent PLU, les EBC couvrent 487 hectares, soit une augmentation de 38 hectares.

2) LE SECTEUR DE CONTINUITE ECOLOGIQUE ET DE BANDE DE LISIERE

Il est défini en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Ce secteur comprend :

- Les boisements qui entrent dans la trame verte. Il s'agit des massifs situés sur la frange Est du territoire qui constituent des réservoirs de biodiversité et qui sont donc favorables à la conservation ou à la mise en place d'un corridor écologique pour le déplacement de la grande faune, des oiseaux mais aussi de la micro faune (insectes, reptiles...) et des végétaux.
- Les terrains comprenant une construction, localisés au sein ou en frange d'un ensemble à fort potentiel écologique.
- Les lisières des boisements qui sont des sites majeurs d'échanges écologiques du fait de la végétation et de la microfaune qui s'y développent. La lisière forestière repérée sur le plan, correspond aux limites définies par recoupement entre les documents cartographiques et les photos aériennes et lorsqu'il y avait distorsion ou imprécision sur les documents et que le site était abordable matériellement, par une reconnaissance de terrain. C'est la limite extérieure d'un ensemble d'arbres qui comprend les coupes rases et les secteurs en régénération entrant dans le cadre d'une gestion normale des bois et forêts. Le secteur de continuité écologique couvre une bande de protection d'au moins 50 mètres d'épaisseur. Cette bande est matérialisée spécifiquement pour apprécier sa compatibilité avec la disposition du SDRIF.
- Les espaces interstitiels entre les ensembles boisés qui forment des milieux ouverts favorables à la biodiversité.
- Les unités fonctionnelles de zones humides prioritaires définies par le SyAGE. L'analyse a mis en évidence leur potentiel écologique. Elles constituent avec les milieux en eau la trame bleue et doivent être conservées.

LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Il est rappelé que le Règlement National d'Urbanisme permet d'y interdire des aménagements ou des constructions qui seraient de nature à nuire à l'environnement.

Dans ces secteurs, les constructions et installations sont autorisées sous condition de ne pas remettre en cause les continuités écologiques.

Le règlement autorise à moins de 50 m de la lisière d'un bois, les constructions et aménagements à condition qu'ils soient nécessaires à la fréquentation par le public ou à la mise en valeur du milieu écologique et qu'ils ne remettent pas en cause l'équilibre du milieu.

Il est souligné que, dans tout ce secteur, les travaux susceptibles de modifier le milieu doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de la protection de milieu écologique.

3) LE SECTEUR A RISQUE DE NUISANCE

Il s'agit de secteurs concernés par le bruit des infrastructures terrestres que sont les RD 216, RD 471, RN 4 et la ligne TGV.

Les constructions susceptibles de recevoir des personnes sur un laps de temps prolongé comme les logements, les bureaux, les équipements scolaires, hospitaliers... doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique.

4) LE SECTEUR DE PROTECTION PAYSAGERE

Il couvre le périmètre du site inscrit "Parc et Château du Domaine de Pereire" au Nord-Est du territoire.

5) LES SECTEURS DE ZONES HUMIDES

Dans ces secteurs, il est rappelé la réglementation afférente aux zones humides (enveloppes d'alerte de la DRIEE et unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SYAGE), ceci afin de préserver les zones humides si elles sont avérées sur le territoire communal.

6) LES BATIMENTS ET ELEMENTS REMARQUABLES

Ils sont définis en application de l'article L.151.19 du code de l'urbanisme.

Les bâtiments protégés sont :

- des anciennes "maisons de maître" ou grandes demeures de la fin du XIXe siècle/début XXe dans le bourg. Elles sont pour la plupart localisées rue Charles Pathé qui garde l'expression du patrimoine historique de la ville,
- l'ensemble de constructions implantées au sein d'un vaste parc à Cossigny composé d'une maison de maître, d'un pavillon d'entrée et d'une petite chapelle,
- les corps de ferme au sein des espaces agricoles : ferme de Passy, ferme de Cossigny et ferme de Beauverger,
- les anciens bâtiments du château de la Marsaudière, au sein des massifs forestiers au Nord-Est,
- l'église Notre Dame de l'Assomption.

Les travaux et extensions doivent prendre en compte le souci de la mise en valeur et du respect du caractère architectural du bâtiment.

Sont aussi protégés quelques arbres isolés en milieu urbain qui assurent un rôle symbolique ou paysager notable. Il s'agit des sujets repérés à l'analyse au titre du patrimoine naturel (PARTIE 1 4.4.).

LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

III. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Le PLU définit 6 emplacements réservés, localisés sur la plan de zonage. Leur destination, leur bénéficiaire et leur surface figurent dans le tableau ci-dessous.

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface
a	Boisement de protection à créer	Commune	1397
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 » (RN4/RD471)	Conseil Départemental de Seine et Marne	11931
f	Extension du parc de stationnement	Commune	596

Les emplacements réservés ont pour objet :

- de créer un boisement de protection des pavillons situés rue Alice Saprich lorsque la liaison inter-quartiers entre la rue Aman Jean et Marcel Pagnol sera réalisée. Ce boisement jouera un rôle paysager et de réduction des nuisances liées au trafic urbain sur cette future voie,
- d'aménager le centre-ville conformément aux orientations du P.A.D.D.,
- de réaliser une liaison douce fonctionnelle reliant le hameau de Cossigny au bourg, et une liaison douce à vocation de loisirs vers la forêt communale,
- d'aménager le carrefour dit des "Quatre Pavés", à l'intersection de la RN 4 et de la RD 471, situé au Nord-Est du territoire, au bénéfice du Conseil Départemental de Seine-et-Marne.
- De réaliser une extension du parc de stationnement aux abords de l'église afin de répondre aux besoins en la matière au sein du bourg. **Il est à noter que cet emplacement a été déplacé par rapport au PLU 2006 sur un espace plus approprié (plus d'accessibilité et proximité des équipements et commerces). L'ER 3 qui existait au PLU 2006 est donc supprimé.**

LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

1) LES DISPOSITIONS DES ZONES URBAINES

La délimitation des zones urbaines

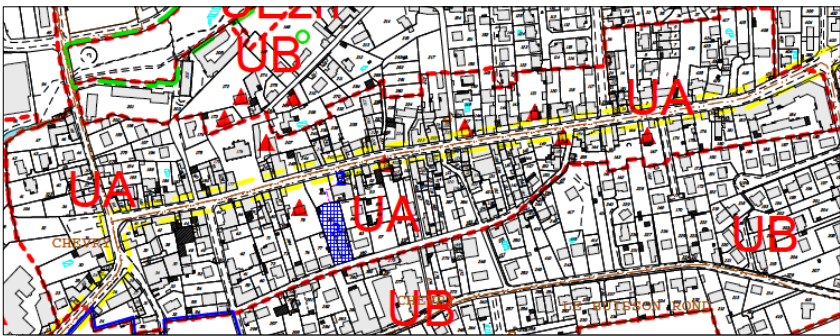
Les limites de zones U ont été redéfinies pour intégrer conformément au code de l'Urbanisme, tous les terrains constitutifs d'une zone urbaine et les secteurs où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ont été considérés comme appartenant à une zone urbaine :

- des terrains enserrés dans le tissu et desservis par des voies en état de viabilité de nature à supporter le trafic,
- les équipements à caractère urbain (terrains de sports, gymnases, vestiaires, etc.),
- les terrains qui depuis ont été urbanisés ou sont en cours de l'être.

Par ailleurs dans la mesure du possible, le zonage se cale sur les limites parcellaires ou des limites parcellaires de terrains riverains.

La division de la zone U a été profondément modifiée. Le P.L.U. de 2006 partitionnait la zone Urbaine en 8 sous-zones en fonction des caractéristiques architecturales et de la forme urbaine.



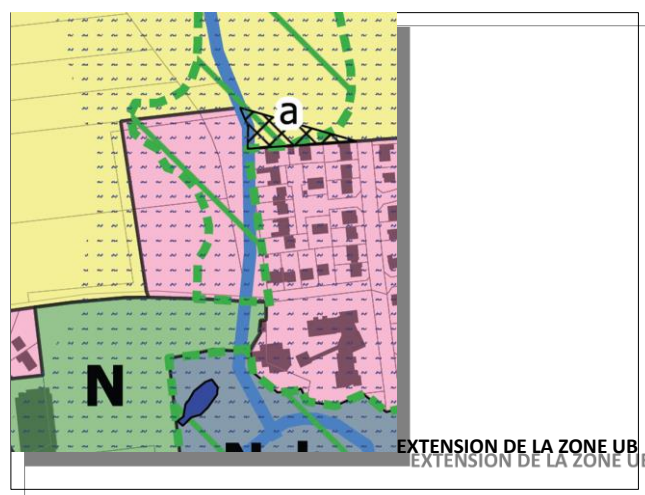
-La zone UA couvrait le quartier du centre-ville structuré principalement autour de la rue Charles Pathé, de la Place de l'Église et de la rue Maurice Ambolet et d'une partie de la rue de la Beauderie.

Dans le présent P.L.U., la limite de la zone UA a été recalée aux abords immédiats de la rue Charles Pathé,

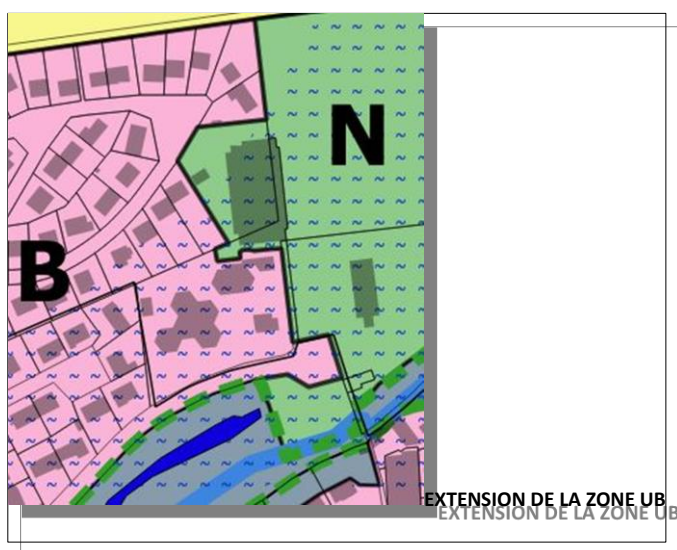
considérant que ce quartier constitue le centre-ville de Chevry-Cossigny, regroupant les commerces, les services et une partie des équipements publics. Elle s'inscrit dans les logiques de restructuration et de dynamisation du centre inscrites au P.A.D.D.

LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- Les zones UB, UC, UD du P.L.U. actuel correspondaient aux quartiers à vocation résidentielle. La partition en différentes zones était liée à la forme urbaine des quartiers. La zone UE avait été définie pour prendre en compte une partie du Plessis-les-Nonains présentant un caractère mixte mêlant activités économiques, habitat et vastes espaces végétalisés.



Le présent P.L.U. s'attache à prendre en compte la forme urbaine d'un habitat moins dense de type pavillonnaire sur l'ensemble de ces quartiers. Les objectifs de mixité et de diversité du tissu urbain conduisent à ne laisser subsister qu'une seule zone UB regroupant les quartiers périphériques du centre-ville. La limite de la zone UB a été étendue au Nord du bourg pour inclure les terrains de football. L'objectif est de pouvoir y réaliser à terme de nouveaux logements à proximité immédiate des écoles et des équipements sportifs et socioculturels, sous réserve de la vérification de la présence ou non d'un milieu humide. Ce choix s'inscrit également dans les projets de restructuration et de renforcement des équipements publics ou d'intérêt collectif. Cette zone UB intègre aussi désormais les deux groupes scolaires de part et d'autre de la coulée verte.



- La zone UF du P.L.U. actuel couvrait le Plessis-les-Nonains et le hameau de Cossigny. Elle est reprise dans le présent P.L.U. sous la dénomination UH.

LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- La zone UX correspondait aux quartiers d'activités économiques localisés sur la frange Ouest du bourg. Elle est reprise dans le P.L.U. Sa délimitation a toutefois été ajustée en entrée de ville au Sud pour sortir les parcelles n°13 à 15 de la zone UX et les reversées en zone UB de manière à créer une entrée de ville cohérente des deux côtés de la voirie et présentant un caractère résidentiel.

Pour protéger la biodiversité, les zones humides avérées (zones humides de classe 2 - *Enveloppes d'alerte zones humides de la DRIEE*) identifiées dans la coulée verte aux abords du ru du Réveillon ont été classées en zone Nzh.

Les évolutions de partition entre les zones UA, UB, UH sont générées par la prise en compte de la situation effective liée notamment au caractère architectural, aux modes d'implantation du bâti et aux orientations du P.A.D.D. Toutefois, lorsque quelques constructions discordantes se trouvent enserrées dans un ensemble aux caractères différents, elles n'ont pas fait l'objet d'un zonage spécifique et doivent s'harmoniser autant que peut se faire dans l'ensemble dans lequel elles s'incluent.

Les dispositions réglementaires communes aux zones U

Sur l'ensemble du territoire, des dispositions prennent en compte les capacités d'évolution du bâti existant quelle que soit sa localisation ou sa vocation, et des mesures de bonne gestion de voisinage.

Ainsi sur la plupart des zones :

- la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale est recherchée, conformément au code de l'urbanisme, en imposant qu'au sein des programmes de plus de 12 logements, soient prévus entre 25 et 50 % de logements sociaux.
- les travaux sont autorisés afin de favoriser la diversité des usages du bâti, même si la partie existante ne respecte pas la règle de la zone,
- dans le même esprit, les extensions modérées sont autorisées parfois en exception à la règle générale pour faciliter l'évolution du bâti,
- les règles d'aspect des constructions permettent une exonération à la règle générale pour notamment favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et mode de gestion durable du bâtiment,
- une distance minimale de retrait des constructions est imposée dans la plupart des cas face à une baie (5 ou 8 m), pour préserver l'intimité des fonds voisins,
- des reculs sont imposés par rapport aux limites avec les rives des cours d'eau pour en préserver l'accessibilité et donc faciliter leur entretien,
- Des normes de largeur sont fixées pour les voies afin de favoriser un bon fonctionnement urbain et la sécurité de tous les usagers. En annexe, le lexique rappelle qu'un accès ne dessert qu'une unité foncière, et qu'au-delà on est en présence d'une voie.
- des règles de desserte des terrains par les réseaux visent à rentrer dans une démarche d'aménagement durable et de protection de la ressource en eau. Ainsi, le raccordement au réseau d'eaux usées est obligatoire (sauf au niveau du Plessis-les-Nonains et de Cossigny où l'assainissement individuel reste possible) et les effluents autres que domestiques doivent faire l'objet d'un pré-traitement. Les eaux pluviales sont gérées à la parcelle (infiltration ou récupération) ou rejetées dans le réseau avec un débit limité à 1 litre/s/ha si incapacité technique.

LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- des règles imposent la dépollution des eaux de piscine avant un éventuel rejet au réseau d'eau pluviale ou à l'émissaire dans la mesure où il ne faut pas que ces eaux soient déversées aux réseaux d'eaux usées. Un apport d'eau claire nuit au fonctionnement de la station d'épuration,
- les terrains qui ne sont pas suffisamment desservis par le réseau électrique ne sont pas constructibles,
- afin d'éviter une densification inorganisée, les terrains pour être constructibles doivent avoir un accès « direct » à la voie. Les terrains ayant un accès par passage sur fond voisin, passage commun n'ayant pas la configuration d'une voie, ne sont pas constructibles,
- le nombre des accès automobile, par unité foncière, est limité à un de manière à éviter la prolifération des ouvertures sur la voie qui tend à supprimer des places de stationnement sur le domaine public et à contraindre la circulation publique,
- des règles spécifiques régissent les "annexes non maçonnées". Celles-ci étant de faible ampleur, et notamment en termes de hauteur, elles sont exemptées des règles de l'article 7,
- des règles spécifiques sont fixées pour le bassin des piscines, qui ne peuvent évidemment pas répondre aux mêmes règles d'implantation que les constructions, notamment à l'alignement ; Un recul de 2.5 m est imposé aux piscines et aux barbecues fixes par rapport aux limites séparatives afin de limiter les nuisances pour le voisinage.
- les règles de stationnement sont édictées afin de limiter les problèmes de sécurité dus au stationnement anarchique, et conformément aux normes du PDUIF. De plus, les règles de stationnement visent à assurer la pérennité des aires de stationnement. C'est ainsi que bien que n'étant pas interdites, les places de stationnement couvertes et fermées n'entrent pas dans le décompte du nombre de places obligatoires. Si bien que si le garage est transformé ou utilisé à d'autres usages que le stationnement, le minimum d'emplacement pour les véhicules reste assuré.
- des règles prévoient dans le cadre d'opération d'ensemble, la mise en place d'un maillage de liaisons douces vers les espaces publics ou collectifs voisins.
- Des règles visant l'amélioration des performances énergétiques et environnementales des constructions sont édictées à l'article 15. De plus, des nichoirs sont imposés dans les opérations d'ensemble pour préserver la biodiversité.

Les dispositions de la zone UA

Les dispositions spécifiques à la zone UA sont :

- la mise en œuvre d'une nécessaire mixité urbaine dans le centre-ville en y autorisant l'habitat, le bureau, le commerce, l'hébergement hôtelier, les services publics ou d'intérêt collectif ainsi que l'artisanat et l'entrepôt sous certaines conditions (surface de plancher limitée et dépendante d'une activité économique autorisée pour l'entrepôt),
- afin d'affirmer la volonté de maintenir l'activité commerciale en centre-ville, le règlement interdit le changement de destination des commerces et artisanat présentant une vitrine en rez-de-chaussée,
- quelques limitations d'usage sont prises pour préserver la tranquillité des habitants et protéger la qualité du cadre bâti. Sont ainsi interdites les occupations et utilisations du sol susceptibles de produire des nuisances (sonores, olfactives, de circulations, paysagères, etc.). Les toitures terrasses ne sont autorisées que si leur hauteur ne dépasse pas 4 m et si elles sont végétalisées de manière à éviter les vues plongeantes sur les terrains voisins et à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant,

LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- les marges de recul ont été réduites pour favoriser le maintien de la densification caractéristique du centre bourg, mais maintenues à 2.5 m pour éviter les délaissés difficiles d'entretien
- la prise en compte dans les règles d'implantation, de la forme urbaine dans laquelle les constructions se sont édifiées en alignement sur la rue Charles Pathé. L'article 6, en imposant dans une bande de 15 m une implantation des constructions principales en limite de voie, et l'article 7, en imposant une implantation sur les deux limites séparatives, permettent d'assurer la continuité urbaine sur la rue Charles Pathé. Le règlement permet une implantation plus libre en partie arrière pour notamment orienter les constructions du point de vue des performances énergétiques. Toutefois, dans le cas d'une opération d'ensemble, un retrait de 6 m maximum de l'une des deux limites est autorisé pour la création d'une voie de desserte, afin de favoriser une densification raisonnée.
- les règles de hauteur et d'aspect visent à favoriser le maintien des caractères traditionnels,
- le caractère dense du tissu bâti, l'édiction de règles de hauteur, de volumétrie, les minima d'espaces verts, les règles de stationnement, ont rendu inutiles des restrictions et de coefficient d'emprise au sol (CES).

Les dispositions de la zone UB

Les dispositions réglementaires

Les occupations et utilisations du sol autorisées à la zone UB sont relativement similaires à celles de la zone UA sauf en ce qui concerne l'activité économique ; la zone devant conserver un caractère résidentiel.

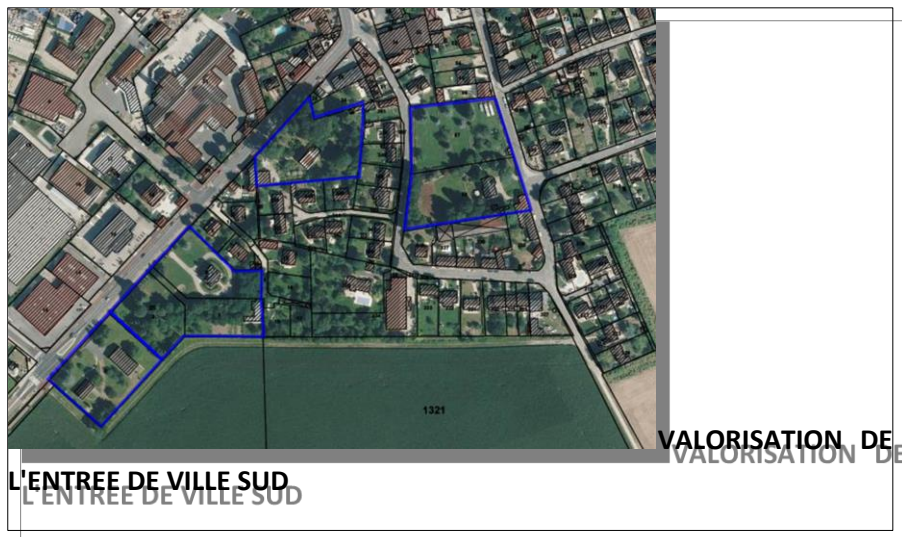
Quelques limitations d'usage sont prises pour préserver la tranquillité des habitants et protéger la qualité du cadre bâti. Notamment, les toitures terrasses ne sont autorisées que si leur hauteur ne dépasse pas 4 m et si elles sont végétalisées de manière à éviter les vues plongeantes sur les terrains voisins et à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.

Par contre, les règles d'implantation, de densité et d'aspect des constructions sont adaptées au tissu plus lâche et à l'architecture pavillonnaire :

- les constructions sont pratiquement toutes implantées en retrait par rapport aux voies. Il s'agit là de prendre en compte une situation existante et l'opportunité de la pérenniser en continuant à imposer un retrait des constructions,
- afin de favoriser l'évolution des constructions et même si celles-ci sont le plus souvent en milieu de parcelle, les constructions pourront s'implanter en limite séparative. En cas de retrait, la bande de recul doit être suffisamment large pour y réaliser un entretien correct. En effet, en deçà la bande de terrain risquerait d'être laissée à l'abandon nuisant ainsi à la qualité urbaine,
- les règles d'emprise au sol et de hauteur permettent de conserver une volumétrie de type pavillonnaire, tout en permettant que puissent s'y réaliser des petits collectifs et en exemptant les bâtiments destinés à l'accueil de personnes âgées ou handicapées (contraintes techniques) et au sein du secteur 4, les résidences intergénérationnelles sociales. Ce type de résidence nécessite en effet des bâtiments de plain-pied et souvent reliés par des porches pour faciliter leur accessibilité pour les personnes âgées.
- afin de conserver un caractère végétalisé aux franges de l'urbanisation, toute emprise au sol est interdite en limite avec la terre agricole et le règlement impose que cet espace soit planté,

LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- les dispositions concernant l'aspect des édifices et des clôtures visent à prendre en compte la très grande diversité architecturale.



Les orientations d'aménagement et de programmation

Dans son P.L.U., la commune met l'accent sur la restructuration et la valorisation des principales entrées de ville.

Au sud, cela se traduit par des opérations de renouvellement urbain sur les parcs et les grandes demeures. L'objectif est d'y affirmer une vocation résidentielle et de sauvegarder le patrimoine bâti et naturel remarquables.

Chacune des propriétés ayant des particularités propres, les orientations d'aménagement et de programmation sont détaillées par opération.

Afin de proposer une homogénéité architecturale et urbaine dès l'entrée de ville, les principes d'aménagement généraux tendent vers :

- une ouverture sur l'espace public en imposant un recul des constructions par rapport aux voies, et une orientation des façades principales des constructions face à la RD216,
- un traitement soigné des franges par des clôtures minérales et des espaces paysagers,
- une harmonie architecturale des façades principales et des clôtures minérales en aspect brique,
- une protection au titre des bâtiments remarquables des constructions d'intérêt patrimonial. Parce qu'elles sont mises en valeur par leur parc, l'OAP prévoit la conservation d'un espace aménagé en parc à leurs abords. Le stationnement est toutefois autorisé au sein de ce parc.
- Un fonctionnement urbain sûr et cohérent, en limitant les accès directs sur la RD 216.
- Une protection des éléments paysagers et végétaux remarquables (arbres isolés, franges paysagères imposées en conservant les arbres existants...)
- Une optimisation du foncier à l'intérieur du bourg par une densité moyenne imposée à chaque opération. Le secteur 4 bénéficie d'une densité supérieure car il est situé aux abords du centre-bourg et plus éloigné de la RD 216.

LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Les capacités de la zone UB

Les constructions existantes en zone UB sont relativement récentes et sont donc peu susceptibles de connaître une mutation à court terme. Par contre, dans cette zone, il existe quelques entreprises dont il est louable de considérer une éventuelle mutation compte tenu de l'offre mieux adaptée dans les zones d'activités économiques.

Sur les parcs en entrée de ville, les enjeux de restructuration et la volonté exprimée de créer de nouveaux logements permet de générer une capacité supérieure (voir étude de densification)

Les dispositions de la zone UH

La zone UH prend en compte l'existence de petits noyaux bâtis qu'il ne convient pas de laisser évoluer vers un « milieu urbain » proprement dit, mais sur lesquels les constructions doivent pouvoir évoluer dans une enveloppe circonscrite.

Les règles du précédent P.L.U. sont globalement reprises et sont similaires à celles de la zone UB.

Ces zones ne devant pas connaître de croissance manifeste en termes d'accueil de population, le coefficient d'emprise au sol est limité et les règles d'implantation visent à maintenir la forme urbaine actuelle.

Les dispositions de la zone UX

Ces terrains sont essentiellement voués à l'activité économique sous toutes ses formes, dans la mesure où certaines d'entre elles ne peuvent que difficilement trouver place dans le tissu à dominante de logements du fait des contraintes qu'elles engendrent. Toutefois les établissements présentant de forts risques (SEVESO) sont interdits.

Les règles visent à s'adapter aux contraintes de l'architecture d'entreprise. Celle-ci est en effet contrainte par :

- les obligations liées à la production qui induit des formes spécifiques à chaque bâtiment et une grande rationalité des espaces internes et externes,
- la volumétrie souvent importante des bâtiments,
- les nécessités de circulation et de stationnement importantes notamment en ce qui concerne les poids lourds,
- rendant inadaptées les règles d'implantation et d'aspect, des tissus urbains traditionnels.
- Toutefois, des dispositions visent à préserver la tranquillité ou la sécurité des riverains ainsi que l'aspect de l'entrée de ville. Elles sont reprises du précédent P.L.U. :
 - obligation de dissimuler les dépôts aériens, les citernes et cuves, derrière des écrans de plantations,
 - aménagement d'accès pour assurer la visibilité,
- les obligations de plantations des espaces libres autour des constructions et le traitement végétal des clôtures pour des motifs d'ordre paysager,
- prendre en compte, dans les règles d'implantation, la forme urbaine. Par rapport aux voies, l'implantation des constructions est relativement homogène. L'objectif est de maintenir cette caractéristique et de permettre une plus grande latitude sur les parties arrière des terrains.

LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

2) LES DISPOSITIONS DES ZONES AU

Localisation et délimitation

En application du code de l'urbanisme, les zones qui ont à leur périphérie immédiate des réseaux avec une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter doivent être immédiatement urbanisables. C'est le cas des zones AUa et AUX définies au P.L.U.

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.



Les modalités d'urbanisation de ces zones ont été définies aux orientations d'aménagement alors que les règles précisant les droits à construire à l'intérieur de ces aménagements sont définies au règlement. Il a été pris soin de ne pas cumuler les mêmes dispositions aux orientations d'aménagement et au règlement, la portée de ces documents n'étant pas la même. Les orientations d'aménagement s'apprécient dans un rapport de compatibilité, là où le règlement s'applique en conformité.

LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Les zones à urbaniser ont été localisées en cohérence avec le P.A.D.D. Elles doivent permettre de satisfaire les besoins en logements, en équipements et en activités économiques.

Les zones AUA et AUX font partie des secteurs d'urbanisation du programme de la ZAC "Nouveaux horizons". Les terrains concernés par l'opération représentent une superficie de 13,5 ha répartis en trois secteurs distincts dont deux sont à vocation économique (AUXa et AUXb) et un à vocation d'habitat (AUa).

Les orientations du P.L.U. tendent vers la recherche d'un équilibre entre emploi et habitat, nécessaire à la vitalité communale et permettant d'éviter l'effet de ville dortoir. Les objectifs poursuivis dans le cadre du projet de Z.A.C. vont en ce sens en favorisant l'implantation d'entreprises et en diversifiant l'offre en logements dans la commune, tout en maintenant une qualité de vie.



Par rapport au P.L.U. de 2006, la zone AUX est scindée en une zone AUXa qui couvre la partie Sud et une zone AUXb qui couvre la partie Nord. La délimitation des zones AUX et AUa est inchangée par rapport au précédent P.L.U.

La zone AUX est délimitée en frange Ouest du bourg et se répartie en deux secteurs "a et b" de part et d'autre de la zone d'activités existante, selon un axe Nord-Sud :

- en partie Sud, une zone AUXa délimitée par les RD51 et RD216 d'une surface de 4 ha,
- en partie Nord, une zone AUXb de 6 ha délimitée en continuité de la zone d'activités rue de l'Industrie.

La zone AUa est localisée à l'Est du bourg et s'étend sur 3,5 ha. Il s'agit d'un vaste espace non bâti inclus dans l'enveloppe urbaine du bourg. Il est situé entre deux entités déjà bâties : le bourg vers l'Ouest et un lotissement d'habitations individuelles à l'Est.

La zone 2AU à vocation d'habitat au Nord-Est du bourg est supprimée car non compatible avec le SDRIF.

LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Les dispositions des zones AUa et AUX

La réglementation des zones AU a profondément évolué par rapport au précédent P.L.U. En effet, ce dernier définissait des dispositions réglementaires communes à toutes les zones AU, quelle que soit leur vocation.

Sont à présent distinguées les zones AUa, AUXa et AUXb dont la vocation différente impose une réglementation propre.

Tout d'abord, l'urbanisation de ces terrains a fait l'objet d'une réflexion globale et est intégrée dans une opération d'ensemble, à savoir la ZAC approuvée en 2008.

Un certain nombre de dispositions réglementaires sont communes à ces zones AU :

- Les aires de stationnement de plus de 9 véhicules ne sont autorisées que lorsqu'elles dépendent d'un service public ou d'intérêt collectif afin d'éviter que de vastes espaces soient utilisés pour le garage de véhicules et ne participent donc pas à l'équilibre emplois habitats recherché et affiché au P.A.D.D. ;
- Les cheminements piétons et vélos peuvent être poursuivis vers une nouvelle voirie, un espace public ou collectif, ou vers une zone agricole ou boisée en limite de l'opération afin d'éviter que certains secteurs se retrouvent enclavés. Il est également important de favoriser les possibilités de maillage inter-quartiers en conformité avec le P.A.D.D. ;
- La gestion des eaux pluviales intègre les démarches d'aménagement durable, de préservation de la ressource en eau et de récupération des eaux de pluie. L'imperméabilisation des sols favorisera le ruissellement des eaux de surface, entraînant un lessivage collectant les hydrocarbures. L'eau doit donc être traitée avant d'être rejetée dans le milieu naturel.
- Les terrains non desservis par les réseaux d'électricité suffisant pour la desserte de l'opération ne sont pas constructibles ni aménageables, ceci pour ne pas obliger la collectivité à assumer la desserte pour les entreprises qui auraient des besoins supérieurs à ce qui est prévu dans le cadre de la desserte générale de la Z.A.C. Les dispositifs techniques (dimensionnement et mode de réalisation) concernant le raccordement sont supprimés car ils sont indépendants de la réglementation du P.L.U.. Idem pour les réseaux de télécommunications.
- Les dispositions techniques relatives à la profondeur minimale de terre végétale pour les espaces verts ont été supprimées car ne relevant pas, elles non plus, de la réglementation du P.L.U. Seules ont été conservées des définitions générales sur les termes utilisés dans le paragraphe.
- Les obligations de plantations concernant les arbres de haute tige ont été remplacées par des obligations sur des arbres de moyen développement, ceci afin de limiter les désordres que les arbres de très haut port occasionnent sur les réseaux souterrains et sur les revêtements de surface.

Les dispositions spécifiques de la zone AUa

La zone a une vocation d'habitat. L'hôtellerie, les constructions agricoles tout comme les aires de jeux ou de sports motorisés n'ont pas leur place dans ce type de zone. Le stockage permanent de déchets inertes dissimulés sous un aménagement paysager est également interdit.

La mixité sociale est recherchée comme sur le reste de la commune : une part comprise entre 25 et 50 % de logements sociaux est imposée.

Le retrait minimal de toutes les constructions par rapport à l'emprise publique est réduit à 3 mètres afin de leur permettre de s'implanter à proximité de la voirie de desserte principale. Ceci n'est toutefois qu'un minimum et

LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

l'ensemble des constructions pourra donc être implanté avec une grande variété par rapport à la voie. Cette disposition facilite la réalisation des maisons de ville en leur permettant de conserver sur la partie arrière une profondeur de terrain permettant de jouir d'un jardin et non pas de ne plus disposer que de deux reliquats de terrain, un à l'avant et l'autre à l'arrière.

Un recul supplémentaire est toutefois imposé au niveau des accès aux aires de stationnement couvertes afin d'éviter que le véhicule stationné devant la porte de garage empiète sur le domaine public.

Afin de favoriser la densification, la distance minimale de retrait par rapport aux limites séparatives est réduite à 1,5 mètres, sauf face à une baie où la distance minimale est de 5 mètres pour conserver l'intimité des parcelles les unes sur les autres.

Les annexes non maçonnées de moins de 10 m² devront elles aussi reculer afin de conserver la haie de clôture. Le recul minimal par rapport à une baie s'applique également.

Pour des raisons d'évacuation des eaux, et pour permettre l'isolation thermique de la dalle, le rez-de-chaussée des constructions peut être élevé au-dessus de la voirie de desserte du terrain mais pas à plus de 30 cm.

La réglementation sur les toitures permet de favoriser l'architecture contemporaine tout en conservant une partie en volumétrie plus traditionnelle.

Des prescriptions complémentaires sont apportées pour les clôtures dans un objectif d'uniformisation et d'harmonie dans les entourages.

Les règles en matière de réalisation des aires de stationnement sont revues en intégralité.

Tout d'abord afin de ne pas générer une marée de voiture en surface, une partie des stationnements sera réalisée en sous-sol et la partie en aérien devra être dissimulée derrière une haie.

Le stationnement des vélos, la recharge des véhicules sont pris en compte conformément au PDUIF.

Au-dessus des stationnements en sous-sol il n'est possible de couvrir qu'avec un bâtiment, des aires de stationnements aériens ou des plantations, ceci pour éviter le fait de laisser à la vue les matériaux d'isolation thermiques et d'infiltration qui sont disgracieux.

Enfin, la réglementation de l'article 13 a été assouplie afin de tenir compte du fait que les parcelles en secteur d'habitat sont souvent plus petites qu'en secteur d'activités, réduisant ainsi la superficie des espaces libres autour de la construction.

Des règles visant l'amélioration des performances énergétiques et environnementales des constructions, ainsi que la biodiversité (nichoirs) sont édictées à l'article 15.

Les dispositions spécifiques de la zone AUXa

La zone a une vocation d'activités économiques industrielles, artisanales, tertiaires ou commerciales. L'hôtellerie, les constructions agricoles tout comme les aires de jeux ou de sports motorisés n'ont pas leur place dans ce type de zone.

Les constructions destinées à une activité d'entrepôt sont interdites dans toute la zone, sauf si elles sont liées aux activités autorisées. Ceci n'exclut donc pas que des entreprises aient des locaux d'entrepôt pour stocker les matériaux et matériels nécessaires à leur activité dès lors que celle-ci n'est pas fondée sur la logistique ou l'entreposage.

Par ailleurs les conditions de réalisation de logements en accompagnement des activités ont été encadrées de manière à ce que la création d'une entreprise plus ou moins fictive, ne serve pas à bénéficier d'un prix de foncier attractif pour en fait la création de logements beaucoup plus rentables. Les règles visent par contre à autoriser les logements qui sont réellement utiles à l'activité de l'entreprise.

LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Les installations classées sont autorisées à condition que les risques restent dans l'emprise du terrain. Les périmètres de protection sont de plus en plus souvent inclus dans le périmètre du foncier de l'installation. En cas d'extension de l'activité, les périmètres de protection peuvent évoluer et dépasser l'emprise foncière et ainsi constituer un risque pour les secteurs proches. L'impact est d'autant plus important en zone AUXa que l'on se trouve à proximité de zones d'habitat et d'activités à forte concentration d'emplois et c'est donc la raison pour laquelle les installations classées pour la protection de l'environnement ne doivent pas engendrer de risque en dehors de l'unité foncière.

De même, les établissements présentant de forts risques (SEVESO) sont interdits.

La largeur des chaussées nouvelles est élargie afin de faciliter la circulation des poids lourds. La circulation douce est prise en compte par l'obligation de créer un trottoir sur au moins un des côtés de la voie.

Les voies en impasse devront intégrer la possibilité pour les véhicules de grande longueur et de secours de faire demi-tour mais sans marche arrière, ceci pour des raisons de sécurité et de bonne circulation à l'intérieur de l'opération.

Aucun nouvel accès direct sur la RD 216 n'est autorisé autre que le carrefour aménagé à créer de type giratoire. Cet aménagement permettra d'organiser la desserte des zones d'activités et aussi de désengorger le trafic routier sur la rue Charles Pathé.

Deux secteurs sont définis afin de prendre en compte la qualification des entrées de ville :

- secteur 1 qui englobe les secteurs les plus visibles, sites clés de l'aménagement c'est-à-dire en entrées de ville depuis la RD 216 et la RD 51, et dans les secteurs faces à la plaine agricole,
- secteur 2 moins visible car dissimulé derrière le premier.

Afin d'éviter la création d'un front bâti continu sur les franges de l'opération, une bande d'implantation des façades ou des pignons par rapport à l'alignement futur est imposée en secteur 1.

Des prescriptions complémentaires sont ajoutées aux entrées de ville par la définition de pans coupés dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation visant à apporter un surcroît de qualité architecturale sur les parties les plus significatives et visibles. Ces pans coupés pourront, pour s'adapter à l'architecture globale du bâtiment avoir une dimension allant de 0 à 15 m. Mais en tout état de cause lorsque pour bénéficier des 15 m de façade en pan coupé la construction sera obligée de reculer, la bande de recul devra toujours être traitée conformément à l'article 13.

Dans le secteur 2, l'implantation des constructions a moins d'importance en terme d'impact paysager car elles sont dissimulée par les bâtiments du secteur 1. Les constructions peuvent donc s'implanter plus librement tout en observant un recul d'au moins 10 mètres par rapport à la voirie de desserte afin de préserver la bande végétale en front.

Des prescriptions complémentaires sont apportées sur la hauteur des constructions, en cohérence avec le tissu bâti périphérique et afin de ne pas gêner la perception visuelle depuis les entrées de la commune.

Il s'agit d'organiser le paysage d'entrée de ville sans compromettre la liberté d'expression des entreprises.

L'orientation du bâti est gérée afin que la façade principale et valorisante, se tourne vers les parties les plus visibles. La façade doit faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif en tant que vitrine des activités économiques de Chevy-Cossigny.

Une architecture « tête de pont » est privilégiée aux entrées de ville au niveau des pans coupés.

Les clôtures sont réglementées dans un souci d'homogénéité.

LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Concernant le traitement des espaces libres, une bande de recul paysager est imposée entre la construction et le futur alignement. Elle pourra intégrer une rangée de stationnements à condition qu'elle soit accompagnée de plantations, des voies de desserte internes et des aménagements paysagers.

Le règlement impose également que les aires de stationnement pour automobiles soient plantées, dans un souci de paysagement de l'opération.

Des normes de stationnement sont définies conformément au PDUIF et afin de garantir le bon fonctionnement de la zone.

Les orientations d'aménagement et de programmation

Le parti d'aménagement de ces zones reste fondamentalement valable par rapport à celui du précédent P.L.U. Par contre c'est de la façon dont elles se traduisent qu'elles sont appelées à évoluer.

Tout d'abord, la jurisprudence ayant conduit à affiner ce qu'il convenait de faire figurer aux OAP d'une part et au règlement d'autre part, la partie rédactionnelle de cette pièce a été notablement revue.

Les dispositions qui tenaient de la réglementation, alors que les OAP ne peuvent avoir d'opposabilité qu'en termes de compatibilité, ont été supprimées. Les dispositions pour lesquelles il convient de conserver une opposabilité ont été versées au règlement.

Pour la zone d'habitat, les orientations restent en quasi-totalité identiques. Le schéma d'organisation n'est pas changé. Le descriptif en termes de programmation de logements est précisé pour mettre en œuvre la diversité des types d'habitat. Pour prendre en compte les remarques du conseil départemental, un aménagement du carrefour avec la RD 216 est imposé afin de sécuriser au mieux les déplacements des différents usagers et de créer un effet porte d'entrée au quartier (aménagement paysager).

De plus, il est demandé qu'à la suite des travaux d'aménagement de ce quartier, le rétablissement des liaisons douces existantes le long de la RD 216 soit réalisé. Enfin, pour la bonne prise en compte des conclusions de l'étude d'impact de la ZAC, il est imposé de conserver des zones relais ou tampons arborées entre les cultures, la zone d'habitat et le projet.

Les orientations d'aménagement concernant les zones d'activités sont également adaptées :

- Le principe global de maillage de voie est conservé, mais la localisation des voiries et les aménagements routiers sur les RD sont précisés. La localisation de principe des voiries figurant au P.L.U. initial est représentée en partie centrale des zones d'aménagement. Or avec un approfondissement des études dans le cadre de la création de la Z.A.C., il a été mis en évidence qu'une telle localisation présente deux inconvénients : d'une part elle ne laisse de part et d'autre que des terrains peu profonds et empêche donc l'implantation d'entreprises de taille moyenne et d'autre part elle conduit à présenter face à la plaine les parties arrières des entreprises et donc essentiellement les zones de stockages et de stationnement. C'est pour ces deux raisons que le parti d'aménagement tout en conservant les maillages de voies localise celles-ci en frange agricole, permettant donc de dégager des terrains de grande profondeur, mais surtout offrant face à la plaine une voirie plantée, espace sous contrôle public et donc entretenu, et la façade principale des bâtiments.
- Corrélativement la bande végétale en frange d'opération qui est elle aussi conservée dans l'esprit s'exprime différemment. À partir du moment où une bande boisée en limite d'opération n'a plus pour utilité de dissimuler les parties arrières des entreprises, elle est maintenue en accompagnement de la voie publique de façon à mêler les bâtiments à une frange plantée face à la plaine agricole.

LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- L'aménagement du carrefour sur la RD 216 qui est acté dans le cadre de la création de la Z.A.C. sous la forme d'un giratoire se trouve symbolisé comme tel et localisé en fonction des débouchés de voies.
- Enfin afin que les entreprises ne puissent organiser en partie avant et donc face à la plaine les dépôts et zones de stockage, la majeure partie des bâtiments devront se localiser proche de la voie. Cette obligation est renforcée sur les parties les plus exposées et donc face à la plaine et sur les deux « entrées de ville » depuis les RD.
- De plus, pour tout de même permettre l'implantation d'entreprises qui nécessiteraient en partie avant des surfaces plus importantes de stationnement (comme une moyenne surface commerciale) un secteur 2 est délimité de telle façon que les bâtiments de l'entrée de ville bloquent la perspective sur ces parkings.
- Enfin, afin de transcrire l'ensemble des conclusions de l'étude d'impact de la ZAC, les orientations suivantes ont été inscrites à l'OAP : reconstituer un habitat favorable au conocéphale gracieux et au Phanéoptère méridional (friche à hautes graminées), conserver des zones relais ou tampons arborées entre les cultures, la zone d'activité et le projet, et enfin protéger et valoriser les boisements présents aux abords du ru, et préserver le ru du réveillon lui-même.

Les capacités des zones AU

La zone AUa correspond au secteur d'urbanisation prévu dans le cadre de la ZAC des nouveaux horizons. La densité en logements doit y être égale à au moins 35 logements par hectares. Dès lors, les capacités de cette zone est de 120 logements.

Les autres zones AU (AUX) ont une vocation spécifique et le règlement ne prévoit pas la possibilité d'y créer du logement. Leurs capacités en logements sont donc nulles.



LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

3) LES DISPOSITIONS DES ZONES A ET N

La délimitation des zones A et N

La partition entre les zones A et N a été essentiellement liée à l'application du code de l'urbanisme :

1. tous les boisements de plus de 4 hectares constituant, en application du code forestier, une exploitation forestière, ont donc été classés en zone N.
2. les espaces présentant un intérêt écologique ont aussi été classés en zone N :
 - les réservoirs de biodiversité,
 - l'espace naturel composé d'une friche arbustive et de potagers qui borde la zone AUa et le ru du Coupe Gorge. Cet espace présente un intérêt du point de vue écologique et paysager. Il est intégré dans le projet d'aménagement de la zone AUa (OAP) dans lequel il doit être valorisé pour offrir aux habitants de ce futur quartier, un espace de détente.
 - La coulée verte du centre-ville de Chevry-Cossigny, en accompagnement du ru du Réveillon.
3. les habitations éparses qui s'apparentent plus à un grignotage du milieu naturel qu'à un véritable noyau urbain.



MARSAUDIÈRE

GOLF DE LA

Le golf de la Marsaudière est intégré en zone N. Un repérage au document graphique laisse la possibilité au bâtiment d'évoluer en renouvellement urbain dans le cadre des dispositions réglementaires de la zone N, mais sans extension.

LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Les abords du ru du Réveillon restent, comme au précédent P.L.U., classés en zone N.

Pour autant, ce classement ne saurait interdire les équipements publics ou d'intérêt collectif qui ne remettent pas en cause la qualité de l'espace naturel.

Ce classement en zone N doit assurer la conservation de leur potentialité du point de vue de :

- la gestion de l'eau et la préservation des zones humides : certains de ces espaces sont des zones humides avérées par la DRIEE. Ils sont classés en zone indicée "zh" avec un règlement approprié qui vise à assurer leur protection. D'autres sont des unités fonctionnelles de zones humides prioritaires identifiées par le SyAGE. Ils sont classés en secteur de continuité écologique.
- le maintien de la TVB et des continuités écologiques : la végétation riparienne qui accompagne les cours d'eau participe aux déplacements de la faune et est le support d'une riche biodiversité. Des prescriptions réglementaires s'assurent de sa préservation en imposant sa préservation dans une bande de 5 m de part et d'autre du cours d'eau et un recul des constructions et aménagements de 6 m des berges du cours d'eau. Cette végétation a par contre besoin d'être entretenue. Sans entretien, elle remplit moins efficacement ses fonctions mais surtout, elle peut engendrer des problèmes sur le plan de la qualité des eaux et de la sécurité des riverains. La dégradation de la qualité des eaux est causée par la stagnation et le réchauffement des eaux dus aux embâcles et les apports excessifs de végétaux, qui en se décomposant, consomment beaucoup d'oxygène. Le danger pour la sécurité des riverains est l'amplification des effets de crues. Pour faciliter cet entretien, le classement des boisements au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme a été supprimé.



COSSIGNY - ESPACES REVERSES

EN ZONE N

LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Le précédent P.L.U. avait défini une zone Nc à Cossigny, correspondant à une interface héritée de l'histoire, entre le massif boisé et le hameau de Cossigny. Il se compose de quelques maisons et grandes demeures dispersées sur de vastes parcelles, et accompagnées de parc au caractère paysager marquant.

Cette zone n'existe plus dans le présent P.L.U. et les constructions ont été reversées en zone N. Le règlement continue d'inscrire à la fois des principes de préservation et d'entretien du bâti existant et la préservation des espaces verts et de leur caractère, en partie plantés d'arbres et de petits massifs. Notamment, les bâtiments identifiés au plan de zonage peuvent changer de destination dans le cadre fixé par les prescriptions réglementaires sauf pour la chapelle qui doit être strictement protégée du point de vue du patrimoine.

L'ensemble des terres de culture subsistant a été classé en zone A.

Les corps de fermes, classés en zone Nb dans le précédent P.L.U., ont été reversés en zone A puisqu'ils sont le support d'une exploitation agricole.

Deux nouvelles zones ont ainsi fait leur apparition. Il s'agit des zones A et N indicées "zh". Elles correspondent aux zones humides avérées de classe 2 des enveloppes d'alerte zone humide de la DRIEE. La dénomination de la zone diffère selon que la zone humide se trouve en contexte Agricole ou Naturel.

Les dispositions des zones A

Le règlement de la zone A veille à favoriser les installations nécessaires à l'exploitation agricole, tout en limitant les risques d'étalement urbain et de consommation excessive d'espaces agricoles. Ainsi, les extensions et bâtiments annexes aux habitations sont limités en surface. La diversification agricole est autorisée.

L'implantation des bâtiments doit respecter un recul de 10 m par rapport aux voies dans la mesure où, en dehors des zones urbaines et donc sans rapport avec les implantations traditionnelles, ce recul permet d'assurer la sécurité à l'accès du bâtiment et une bonne visibilité depuis la voie.

Le recul par rapport aux limites séparatives vise à assurer de bonne condition d'exploitation aux riverains en limitant les contraintes d'un bâtiment à raz de la culture et les effets d'ombre portée qui réduisent la productivité.

Les règles d'aspect visent à prendre en compte la protection du patrimoine par la conservation des éléments traditionnels et les contraintes économiques qui induisent la production de bâtiments fonctionnels de type hangar. Toutefois ceux-ci doivent avoir des couleurs qui favorisent leur intégration dans un environnement où dominent les tons vert des végétaux, marron de la terre et gris du ciel.

Les eaux pluviales sont gérées à la parcelle (infiltration ou récupération) ou rejetées dans le réseau avec un débit limité à 1 litre/s/ha si incapacité technique.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-11 et suivants du Code de l'Urbanisme, le règlement autorise :

- Les extensions des bâtiments d'habitation : elles doivent respecter les règles générales d'implantation ou à défaut, observer un recul égal à celui de la construction existante (sauf en cas de baie), leur hauteur ne doit pas excéder celle de la construction existante, et elles sont limitées à 20 m² supplémentaires. Ces règles permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.

LES JUSTIFICATIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

- Les annexes des bâtiments d'habitation : leur hauteur au faîtage est limitée à 3 m afin d'éviter que l'annexe ne change d'usage et se transforme en habitation. Elles doivent être implantées à moins de 10 mètres de l'habitation principale, de manière à éviter un mitage progressif des espaces. Leur emprise au sol est limitée à 15 m² par annexe et à 40 m² pour l'ensemble des annexes du terrain.
- Le changement de destination de bâtiments identifiés au plan de zonage : il offre des possibilités de diversification et permet l'entretien et la valorisation de ces bâtiments, tout en maintenant les activités agricoles. Le changement de destination peut aller jusqu'à 60% de la surface de plancher initiale comme dans le précédent P.L.U. La reconversion en activités artisanales ou commerciales n'est plus autorisée du fait de leur éloignement des équipements et sites de transports collectifs.
- Un paragraphe est ajouté à l'article 15 pour inciter les pétitionnaires à prendre en compte les objectifs de développement durable dans leurs projets.

Enfin, les corps de ferme continuent à être protégés pour leur caractère architectural remarquable.

Les dispositions des zones N

Dans cette zone de protection, ne sont autorisés que les aménagements et les constructions ou ouvrages de petites dimensions, pouvant s'intégrer aisément dans un ensemble qu'il convient de protéger et dont la vocation n'est pas de nature à nuire aux paysages ou aux équilibres écologiques.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le règlement autorise :

- Les extensions des bâtiments d'habitation : elles doivent respecter les règles générales d'implantation ou à défaut, observer un recul égal à celui de la construction existante (sauf en cas de baie), leur hauteur ne doit pas excéder celle de la construction existante, et elles sont limitées à 20 m² de surface supplémentaire. Ces règles permettent d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel ou forestier de la zone.
- Les annexes des bâtiments d'habitation : leur hauteur au faîtage est limitée à 3 m afin d'éviter que l'annexe ne change d'usage et se transforme en habitation. Elles doivent être implantées à moins de 10 mètres de l'habitation principale, de manière à éviter un mitage progressif des espaces. Leur emprise au sol est limitée à 15 m² par annexe et à 40 m² pour l'ensemble des annexes du terrain.
- Le changement de destination de bâtiments identifiés au plan de zonage : il offre des possibilités de diversification et permet l'entretien et la valorisation de ces bâtiments, tout en maintenant la qualité paysagère du site.
- Afin de garantir la bonne desserte et la sécurité des aménagements en zone N, l'article 3 impose notamment qu'« aux abords des voies départementales, les projets feront l'objet d'une concertation avec le gestionnaire du réseau viaire départemental (ART de Melun) avant la délivrance d'une permission de voirie. »
- Les eaux pluviales sont gérées à la parcelle (infiltration ou récupération) ou rejetées dans le réseau avec un débit limité à 1 litre/s/ha si incapacité technique.
- A l'article 6 sont rappelés les reculs réglementaires par rapport aux axes à grande circulation.
- Un paragraphe est ajouté à l'article 15 pour inciter les pétitionnaires à prendre en compte les objectifs de développement durable dans leurs projets.

Enfin, certaines constructions sont protégées au titre du patrimoine ou pour leur caractère architectural remarquable.

Dans les zones Azh et Nzh, toutes les occupations du sol, y compris les affouillements et exhaussements, sont interdites sauf celles visant à la mise en valeur écologique ou pédagogique du site. Le règlement traduit l'objectif de protection et de valorisation de ces milieux sensibles.

LES INCIDENCES, MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

PARTIE 4 - LES INCIDENCES, MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

Les principaux défis en matière d'environnement sont :

- l'utilisation économe de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain,
- la protection des sites, des milieux et des paysages, et la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine,
- la qualité urbaine, architecturale et paysagère notamment des entrées de ville,
- la réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre et le fait de favoriser l'utilisation d'énergie durable,
- la diminution des obligations de déplacements motorisés et le développement des transports alternatifs à l'usage de la voiture,
- la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol,
- la préservation des ressources naturelles,
- la prise en compte de la biodiversité, des écosystèmes et des espaces verts,
- la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques,
- la meilleure prise en compte des risques naturels et technologiques,
- la prévention des pollutions et des nuisances,
- le développement des communications électroniques.

La plupart des effets et incidences du P.L.U. ont été exposés par le biais de leur justification. Ils ne sont donc qu'éventuellement rappelés dans le présent chapitre qui s'attache surtout à mesurer les incidences qui n'auraient pas fait l'objet d'une justification par ailleurs.

I. LA SATISFACTION DES BESOINS

1) EN LOGEMENTS

Le potentiel offert par le présent P.L.U. représente environ 585 logements, dont 465 logements environ dans le tissu et 120 logements en extension. Cela permet de répondre à l'objectif démographique communal, qui se situe autour de 5200 habitants à l'horizon 2030.

Le PLU vise à permettre un parcours résidentiel complet sur le territoire, en programmant des logements de typologies et tailles différentes. De plus, en termes de mixité sociale, rappelons que le règlement impose la réalisation de 25 à 50 % de logements sociaux sur toute opération de plus de 12 logements en AUa (sur les logements collectifs uniquement en UA / UB).

LES INCIDENCES, MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

Par ailleurs, le P.L.U. définit des prescriptions en faveur de la construction durable contribuant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

2) EN EQUIPEMENTS

Pour satisfaire les besoins d'une population croissante, le P.L.U. affirme l'existence d'un pôle d'équipements performant et son maintien voire son renforcement.

Evaluation de la capacité actuelle des équipements scolaires

Ratio national :

Maternelle : 30 élèves

Elémentaire : 27 élèves

2016-2017	Nb classes occupées	Nb élèves	Nb moyen élève	Réserve/ classe	Réserve de capacité dans les classes ouvertes	classes vides	Capacité des classes vides	Capacité totale
Maternelle	5	147	29	1	5	3	90	95
Elémentaire	10	266	26	1	10	3	81	91
Total	15	413	27,5	2	15	6	171	186

	Etat des lieux	Horizon PLU
	2014	2030
Nb RP	1445	1984
Nombre d'élèves	413	555
Nombre d'élèves par logement	0,28 (ratio communal)	0,28
Nombre d'élèves supplémentaire	//	142
Capacité résiduelle de l'école		186

Le nombre de logements nouveaux pourrait engendrer environ **142 élèves supplémentaires**. La commune a actuellement la possibilité d'ouvrir 6 nouvelles classes au sein de l'école actuelle, et peut encore accueillir quelques élèves dans les classes ouvertes, ce qui représente une **capacité résiduelle d'accueil de 186 élèves**. Les équipements scolaires communaux sont donc en adéquation avec l'estimation des besoins scolaires futurs.

LES INCIDENCES, MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

3) EN ACTIVITES ECONOMIQUES

Le P.L.U. met l'accent sur le développement d'activités économiques diverses et variées :

- en portant le développement d'activités économiques artisanales et industrielles sur la frange Ouest du territoire, en continuité des zones existantes et en veillant à s'assurer de leur bonne insertion dans le paysage agricole et d'entrée de ville. Ces zones doivent participer à la création de nombreux emplois
- en maintenant le commerce en centre bourg,
- en préservant un espace suffisant à l'exploitation agricole par le classement en zone A et en limitant la consommation des espaces.

II. LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

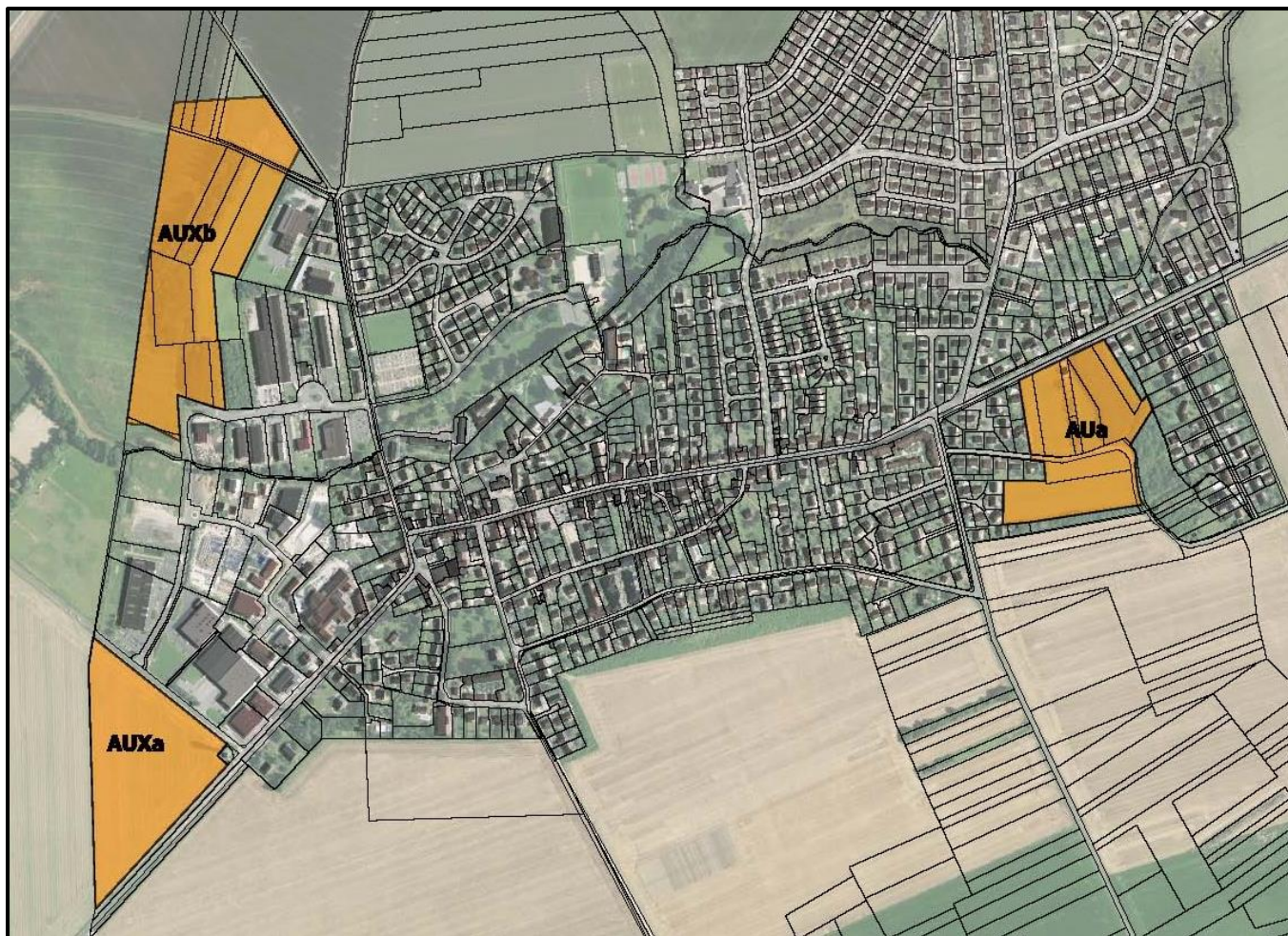
La lutte contre l'étalement urbain passe par des objectifs de réduction de la consommation de l'espace et d'optimisation des capacités constructibles à l'intérieur des enveloppes bâties existantes. Il s'agit également d'éviter le mitage progressif des espaces agricoles et naturels.

Dès lors, le projet de P.L.U. donne la priorité quant à l'accueil de nouveaux habitants sur le bourg en y organisant la densification, le remplissage et le renouvellement urbain.

Compte tenus des objectifs communaux et supra-communaux, l'intégralité des besoins ne pouvant être satisfaits dans l'enveloppe urbaine, des secteurs d'extension sont inscrits au P.L.U. La carte ci-dessous présente les espaces d'urbanisation en extension prévue dans le PLU :

- la zone AUA couvre 3,5 ha sur des terrains occupés par de vastes étendues d'herbe et de friches arbustives,
- la zone AUX couvre 10 ha sur des cultures et des boisements.

LES INCIDENCES, MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT



Sur les 13,5 ha d'extension urbaine, 10 hectares sont en emprise sur des terres agricoles et 3,5 sur des friches agro-naturelles.

Les terres de culture étant estimées à 924 ha (données MOS 2012), les extensions urbaines consomment environ 1% de l'espace agricole.

Le P.L.U. consomme donc 1% de terre agricole pour l'extension de l'activité économique à une échelle intercommunale.

Les incidences sur la ressource agricole sont réduites dans la mesure où une surface de près de 900 ha est spécifiquement dédiée à l'agriculture.

LES INCIDENCES, MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

III. LA PROTECTION DES SITES

Les sites et paysages remarquables sont protégés à plusieurs titres :

- Le bourg s'inscrit au sein d'un vaste et riche plateau agricole. L'urbanisation est par conséquent en contact immédiat avec les terres agricoles productives. Le traitement des franges de l'urbanisation fait l'objet d'une attention particulière. La végétalisation y est privilégiée de préférence avec des essences de basses tiges de manière à éviter les effets d'ombre portée sur les cultures.
- Le traitement des entrées de ville dans un objectif de valorisation. L'entrée de ville Sud a la particularité de posséder plusieurs grandes propriétés. Le projet de P.L.U. est attentif au traitement futur de ces espaces et en définit l'aménagement. Il propose d'une part de contribuer à la densification en y créant du logement et d'autre part, favorise l'ouverture sur l'espace public par un traitement particulier de l'entrée du site et des clôtures.
- Le patrimoine bâti remarquable, constitué de grandes demeures bourgeoises et de fermes, est identifié et sauvegardé.
- Le site inscrit du « Parc et Château du Domaine de Pereire » est protégé dans le projet de P.L.U. au titre des éléments remarquables du paysage.

IV. LA SAUVEGARDE DES RESSOURCES NATURELLES

1) LA RESSOURCE EN EAU

Chevry-Cossigny est alimentée en eau potable par le réseau interconnecté de la région parisienne Sud. Les deux forages captant la nappe de Champigny et qui alimentaient autrefois la commune ne sont plus utilisés.

La ressource en eau potable est par conséquent suffisante pour accueillir les 1 272 personnes projetées par le scénario chiffré du P.A.D.D.

En matière d'assainissement eaux usées, la commune est raccordée à l'usine d'épuration Seine Amont située à Valenton dont la capacité est suffisante.

Le P.L.U. favorise la qualité de l'eau souterraine et la recharge des nappes en prévoyant :

- la mise en place de systèmes d'infiltration et de récupération des eaux pluviales de façon à réduire les apports aux réseaux et donc aux cours d'eau et pour améliorer la percolation vers les nappes phréatiques,
- le pré-traitement des eaux de ruissellement et des eaux de piscine,

Les assainissements autonomes sont extrêmement limités : ils ne concernent que les écarts et le règlement impose leur accessibilité par engins.

LES INCIDENCES, MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

2) LA PRÉSERVATION DES RESSOURCES EXPLOITABLES

Les principales ressources exploitables du territoire sont les terres agricoles dont la richesse n'est plus à démontrer. Le P.L.U. en assure la protection par le classement en zone A.

Le schéma départemental des carrières identifie un gisement de silice ultrapure sur la commune. Le règlement n'interdit pas l'exploitation de carrières sur le territoire communal.

3) LA PRODUCTION SYLVICOLE

En protégeant les boisements et en assurant leur pérennité, le P.L.U. préserve la ressource sylvicole.

On remarquera que la plupart des boisements appartient à des massifs qui sont gérés par la réglementation du code forestier. Celui-ci gouverne les modalités de coupes, abattages dans le cadre de l'exploitation sylvicole. Il n'appartient donc pas au P.L.U. de fixer les modalités de cette exploitation.

V. LES INCIDENCES SUR LA BIODIVERSITE ET LES ECOSYSTEMES

1) NATURA 2000

Les sites du réseau Natura 2000 les plus proches se trouvent à une quinzaine de kilomètres.

Il s'agit de sites fondés sur le milieu aquatique (rivière de la Marne) et donc sans rapport avec les caractéristiques et les milieux naturels de la commune.

2) LES INCIDENCES SUR LA DIVERSITE DES MILIEUX ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La très grande majorité du territoire reste en espace naturel et est donc amenée à conserver son état actuel. Ce principe affirmé au P.A.D.D. trouve sa traduction par des dispositifs réglementaires de protection des zones humides par un zonage et un règlement adapté, de préservation de la TVB par l'inscription de secteurs de continuités écologiques, et par la protection des boisements.

Les milieux riches écologiquement rencontrés sur le territoire communal sont :

- les boisements et leurs lisières de la frange Est : ils constituent des réservoirs de biodiversité importants dans les continuités écologiques ;
- les milieux humides et les secteurs de mares et mouillères : au cours de la dernière décennie, leur disparition a été grandissante, d'où l'attention toute particulière portée sur leur protection ;
- la coulée verte du ru du Réveillon : support d'une riche biodiversité, elle constitue un corridor écologique majeur ;
- les jardins, vergers, potagers dans le tissu bâti forment la trame verte et bleue urbaine et participent aux corridors écologiques.

LES INCIDENCES, MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

L'analyse a mis en évidence la richesse des lisières du massif, notamment en ce qui concerne la flore à la frange immédiate du boisement. C'est pourquoi la réglementation protège les bandes de lisières, en y interdisant les constructions.

La lisière forestière repérée sur le plan, correspond aux limites définies par recoupement entre les documents cartographiques et les photos aériennes et lorsqu'il y avait distorsion ou imprécision sur les documents et que le site était abordable matériellement par une reconnaissance de terrain. C'est la limite extérieure d'un ensemble d'arbres d'une certaine taille et d'une certaine densité qui comprend les coupes rases et les secteurs en régénération entrant dans le cadre d'une gestion normale des bois et forêts. Les fonds de jardins et les parcs des constructions bourgeoises ou des châteaux qui constituent des espaces extrêmement domestiqués n'y sont pas rattachés.

Le P.L.U. s'est attaché à préciser la lisière des massifs figurée par la limite de la trame d'espace boisé. Cette lisière de constructibilité limitée et compatible avec le SDRIF.

Les lisières de ces massifs boisés de plus de 100 hectares, en dehors des sites urbains constitués, doivent être protégées par un dispositif se traduisant par l'application d'une bande de protection d'au moins 50 mètres d'épaisseur.

La mise en œuvre d'une telle disposition nécessite que l'on définisse, au préalable, les trois éléments physiques qui la concernent :

- les massifs boisés de plus de 100 hectares,
- le site urbain constitué,
- les lisières.

La forêt de la Léchelle, qui s'étend sur la frange Est du territoire, a été considérée comme appartenant à un ensemble boisé de plus de 100 hectares.

Le massif est ponctuellement mité de quelques constructions (golf de la Marsaudière entre autres) dont le nombre relativement restreint ne peut justifier de la réalité d'un site urbain constitué.

Un site urbain constitué est en effet défini comme un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées. Son existence et ses limites sont appréciées au cas par cas, en tenant compte notamment des limites physiques et des voiries existantes.

Les lisières de la Forêt de la Léchelle sont protégées par un classement en secteur de continuités écologiques.

LES INCIDENCES, MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

Par ailleurs, dans la bande de protection des lisières, si toute urbanisation doit être proscrite, cela n'induit pas l'interdiction absolue de construire. En effet les petites constructions qui ne sont pas de nature à porter atteinte à l'écologie de la lisière et notamment celles destinées à abriter des animaux restent autorisées.

D'autre part, les milieux humides naturels ou artificiels recensés sur le territoire communal, font l'objet d'une protection et ne peuvent ni être comblés ni recevoir des aménagements maçonnés qui nuisent aux échanges entre milieux humides et rives.

Enfin, en privilégiant l'urbanisation sur des terres agricoles ou des sites ayant connu une urbanisation ou une occupation anthropique, le P.L.U. limite les éventuels risques d'atteinte à des milieux potentiellement riches.

Les extensions destinées à la mise en œuvre du programme de la ZAC "Nouveaux Horizons" (AUXa, AUXb, AUa et N adjacente) ont fait l'objet d'une étude d'impact en 2007 (dossier de création) dont les conclusions ont mis en évidence que ces espaces ne semblent jouer aucun rôle de connexion ou de continuum écologique, notamment avec les réservoirs de biodiversité voisins. Au niveau de la flore, les sites retenus présentent un intérêt floristique et phytoécologique limité. Les formations végétales sont peu diversifiées, toutes banales et marquées par une forte eutrophisation. Le seul intérêt réside dans la présence de 4 espèces pionnières de cultures globalement considérées comme « assez communes » en Île-de-France. Un autre enjeu est la maîtrise de plantes invasives agressives. Concernant la faune, l'enjeu porte essentiellement sur la présence d'oiseaux, dont les effectifs sont en régression, d'espèces protégées au niveau national et en régression (Hérisson d'Europe et Écureuil roux), d'espèces déterminantes ZNIEFF et/ou protégées au niveau national (Phanéroptère méridional, Conocéphale gracieux et Mante religieuse), ainsi que de la Grenouille agile, espèce protégée au niveau européen et en régression.

Dans ces zones, le P.L.U. protège les abords du ru du Réveillon dans le secteur économique et l'espace naturel qui borde le secteur d'habitat. De plus, les OAP des zones concernées reprennent les préconisations et mesures compensatoires de l'étude d'impact.

De plus, le PLU préserve la continuité écologique matérialisée par une liaison agricole au SDRIF, dans le sens où les espaces concernés sont inscrits en zone agricole.

Le PLU de la commune a été soumis à un examen au cas par cas de l'autorité environnementale afin de déterminer si une évaluation environnementale « renforcée » est à prévoir. Le dossier de saisine a été réceptionné le 21 août 2017 et la mission régionale d'autorité environnementale a décidé par arrêté du 20 octobre 2017 de ne pas soumettre le projet de révision du PLU à évaluation environnementale. Cet arrêté figure en annexe 9 du PLU.

LES INCIDENCES, MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

VI. LES INCIDENCES SUR LA SANTE HUMAINE

1) LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

La structure géo-morphologique du territoire ne soumet pas la commune et les habitants à des risques naturels majeurs. Néanmoins, la commune est impactée par le risque de retrait gonflement des argiles et le risque d'inondation aux abords des rus.

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux sont sensibles à l'eau, ils gonflent sous l'effet des fortes pluies, se rétractent en cas de forte sécheresse, et risquent provoquent des glissements de terrain en cas de talutage. La commune est donc touchée par des phénomènes de retrait/ gonflement des argiles qui peut provoquer des dégâts importants sur les constructions.

Une étude spécifique a été réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière. Cette étude détermine les zones susceptibles d'être concernées par des phénomènes de retrait/gonflement des argiles.

Ce risque est localisé et explicité dans le diagnostic, et repris à titre d'information en annexe du présent PLU (plan et fiche d'information).

De plus, le règlement du PLU, dans ses dispositions générales informe les usagers que « la commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux et qu'il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs ».

Le risque d'inondation aux abords des rus

Afin de prémunir les populations de dégâts humains ou matériels, le règlement impose un recul des constructions par rapport aux rus. Leurs abords immédiats sont par ailleurs classés en zones naturelles ou agricoles.

2) LES INCIDENCES GEO ET HYDRO MORPHOLOGIQUES

Des incidences peuvent être liées aux constructions et aux désordres qu'elles engendrent, aux effets d'imperméabilisation ou de pollution et aux suppressions de zones humides éventuelles. Elles interagissent sur la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol et par là même sur la santé humaine.

LES INCIDENCES, MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

Pour la commune, le principal impact est lié à l'imperméabilisation qui accompagne le développement urbain. Le P.L.U. prescrit cependant des dispositifs visant à limiter les incidences sur l'émissaire naturel (quantité et qualité) dès que les surfaces sont susceptibles de concentrer des polluants (hydrocarbures surtout).

Notamment, le règlement impose le traitement des eaux de ruissellement en provenance des aires de stationnement ou des piscines pour limiter les risques de pollutions aux hydrocarbures et aux désinfectants des eaux stagnantes et ainsi protéger les nappes aquifères et la qualité des eaux de surface.

Le P.L.U. instaure également une bande de protection des rives du cours d'eau et des mesures de préservation de la végétation riparienne.

Le P.L.U. ne prévoit aucun mouvement de terre notable (carrière, centre d'enfouissement) qui serait de nature à perturber notablement la structure géomorphologique, ni d'établissement susceptible de perturber la climatologie.

3) LES NUISANCES LIEES AUX INFRASTRUCTURES

Les infrastructures sont sources de nuisances sonores, de pollutions et parfois d'insécurité et peuvent donc avoir une incidence sur la santé humaine.

La RD 216 qui traverse le bourg est classée en axe bruyant par arrêté préfectoral. Les emprises susceptibles d'être soumises aux nuisances sonores sont figurées aux documents graphiques "annexes".

Les obligations d'isolation phonique qui en découlent sont de la responsabilité des maîtres d'œuvre et d'ouvrage qui doivent appliquer les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996.

Les emprises susceptibles d'être soumises sont également reportées au plan de zonage du P.L.U. en secteur de nuisances.

Ce secteur a une double vocation :

- il alerte les pétitionnaires sur les nuisances à prendre en compte,
- il préconise des dispositifs d'isolation acoustique pour les constructions accueillant longuement des personnes.

LES INCIDENCES, MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

4) LES NUISANCES, RISQUES TECHNOLOGIQUES ET RISQUES LIES AUX INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les installations classées au titre de la protection de l'environnement et les établissements industriels à risque potentiel sur le territoire communal recensés par le site BASIAS sont susceptibles de présenter deux types d'incidence pour la santé humaine :

- les pollutions qu'elles peuvent engendrer du fait du processus de fabrication,
- les risques en cas d'incidents, générés par la nature des produits stockés.

Ces sites sont identifiés dans le diagnostic comme site à risque industriel potentiel.

Ainsi, les activités susceptibles de produire des nuisances sont interdites dans les secteurs résidentiels. Elles sont privilégiées sur les sites destinés à recevoir des activités économiques.

Les autres nuisances et risques de pollution émanent des installations d'élevages classées, dont le principal effet néfaste est lié aux stockages des déjections, générant des nuisances olfactives.

Deux canalisations de gaz traversent la commune.

La plus importante d'entre elles écorne la pointe sud-ouest de la commune et se localise sur de la zone agricole loin de toute urbanisation ou constructions sur le territoire communal. Elle induit une zone à risque sur environ 400 m de part et d'autre de la canalisation. Aucune construction ou occupation humaine permanente est localisée dans cette zone à risque.

Une canalisation de moindre importance est en revanche plus impactante dans la mesure où elle passe en limite nord-est du bourg de Chevry-Cossigny entre le bourg et le hameau de Plessis les Nonains. La zone de risque s'étend sur 55 m de part et d'autre de la canalisation.

Un arrêté préfectoral du 1 avril 2016 a institué une servitude d'utilité publique de part et d'autre de ces canalisations. Cette servitude s'impose aux nouvelles constructions et elle est annexée au PLU.

VII. LES INCIDENCES SUR LES DEPLACEMENTS ET LES TRANSPORTS

Les modes de déplacements alternatifs à l'usage de la voiture particulière sont privilégiés afin d'optimiser les déplacements des chevriards et de réduire les émissions de gaz à effet de serre : transports collectifs renforcés à l'échelle de l'intercommunalité et développement des liaisons douces dans la commune (emplacements réservés c et d).

Dans les zones d'habitat, les déplacements sont traités dans les liaisons inter-quartiers et vers le pôle d'équipements. Cela consiste en la sécurisation des accès et des traversées des principaux axes et la réalisation de voies nouvelles.

LES INCIDENCES, MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT

Dans les zones d'activités économiques, l'arrivée de nouvelles entreprises s'accompagne nécessairement d'une augmentation de la circulation poids lourds dans le secteur. Le projet prévoit la création de voies nouvelles en limite Ouest des zones permettant :

- en partie Nord, de prolonger le barreau de désenclavement de la rue René Cassin, de drainer la circulation dans les ZAE existantes et futures, et de sécuriser les carrefours rue Aman Jean et rue René Cassin,
- en partie Sud, de court-circuiter le croisement des RD 51 et 216, et ainsi limiter la circulation rue René Cassin. Un giratoire est également créé en entrée Sud-Ouest. Il permet de sécuriser et ralentir la circulation à l'entrée du bourg et notamment sur la rue Charles Pathé.

La localisation des voies en limites d'opération facilitera la circulation des poids-lourds. Elle permettra de plus la réalisation de voie sur une emprise plus large et donc la mise en place de cheminements piétons aisés.

VIII. LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

En ce qui concerne le transport de l'énergie électrique, le P.L.U. prend en compte les lignes HT de transport de l'électricité : les espaces boisés n'y sont pas protégés pour que les arbres ne risquent pas de gêner l'exploitation et le règlement des zones A et N les autorisent explicitement afin de permettre tous les travaux et renouvellements d'installations.

En matière de télécommunications, le règlement impose la pose de fourreaux destinés au passage de la fibre optique lorsque des travaux de voiries ou d'équipements communs sont entrepris à l'échelle d'opérations d'ensemble, pour parfaire la couverture numérique complète de la commune et offrir des conditions de desserte favorables pour les entreprises.

PARTIE 5 - INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION

Des indicateurs doivent être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du P.L.U. prévue par le code de l'urbanisme au regard des objectifs du développement durable.

Neuf ans au plus après la délibération portant approbation ou du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de :

- l'utilisation économe de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain,
- la protection des sites, des milieux et des paysages, et la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine,
- la qualité urbaine, architecturale et paysagère notamment des entrées de ville,
- la réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre et le fait de favoriser l'utilisation d'énergie durable,
- la diminution des obligations de déplacements motorisés et le développement des transports alternatifs à l'usage de la voiture,
- la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol,
- la préservation des ressources naturelles,
- la prise en compte de la biodiversité, des écosystèmes et des espaces verts,
- la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques,
- la meilleure prise en compte des risques naturels et technologiques,
- la prévention des pollutions et des nuisances,
- le développement des communications électroniques.

Dans cette perspective, les indicateurs qui devront être mis en œuvre ont été retenus en s'appuyant sur les orientations définies au P.A.D.D. Ils sont présentés dans le tableau ci-dessous.

La première colonne du tableau rappelle l'orientation du P.A.D.D., la seconde colonne présente l'indicateur, la troisième fait mention de l'état T0 qui correspond à l'information disponible au moment de l'approbation du P.L.U., et enfin la dernière colonne présente la méthodologie retenue pour vérifier de la mise en œuvre de l'indicateur.

INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION

Orientation du P.A.D.D.	Indicateurs	État T0	Méthodologie
Satisfaire les besoins en logements			
Stabiliser le taux de croissance démographique	Nombre total d'habitants / Taux de cohabitation	4 000 habitants en 2014	Données INSEE et Sitadel avec comparaison des chiffres connus les plus récents et de l'état T0.
	Taux de croissance démographique	2,7 personnes/foyer	Analyse des autorisations droit des sols délivrées ou en cours d'instruction.
Poursuivre la mise en œuvre du parcours résidentiel	Types de logements construits : taille, statut d'occupation...	5 programmes de construction en cours avec appartement, maison de ville, logements sociaux	Organismes de logement social, Commune, Communauté de Communes...
	Objectif 2030 : 550 logements supplémentaires dont 188 logements sociaux		Programme de la ZAC Nouveaux Horizons.
Lutter contre l'étalement urbain et sauvegarder le patrimoine bâti			
Réhabilitation, renouvellement urbain	Nombre de logements créés en renouvellement urbain et réhabilitation		Données INSEE et Sitadel avec comparaison des chiffres connus les plus récents et de l'état T0.
Densification	Densité de logements : 179 logements à créer en densification	5 programmes de construction ainsi que du diffus en cours pour un total de 250 logements	Analyse des autorisations droit des sols délivrées ou en cours d'instruction.
Valorisation des entrées de ville et protection du patrimoine	Caractéristiques des programmes de renouvellement urbain des parcs		

INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION

	Mise en valeur des grandes demeures		
Maintenir le dynamisme économique			
Maintien et renforcement de la structure commerciale	Nombre de commerces / Occupé ou libre / Surface commerciale		Terrain / Commune
Maintien et développement du tissu économique	Nombre d'entreprises Nombre d'emplois créés	Gisement d'entreprises implantées sur le territoire Taux d'emplois sur la commune	Programme de la ZAC Nouveaux Horizons. Données INSEE et Sitadel avec comparaison des chiffres connus les plus récents et de l'état T0. Mode d'occupation des sols (MOS)
Économie rurale	Surface agricole utile Nombre et types d'exploitations agricoles Reconversion des bâtiments agricoles Circulation des engins agricoles	55 % de terres agricoles cultivées 5 sièges d'exploitation	Données Agreste sur le recensement agricole. Chambre d'agriculture.
Protection des éléments majeurs du paysage			Mode d'occupation des sols (MOS).
Maintien du caractère champêtre et rural	% de terrains en espaces naturels et agricoles	30 % d'espaces boisés 55 % d'espaces agricoles	Analyse des autorisations droit des sols délivrées ou en cours d'instruction.

INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION

Franges végétales en pourtour de l'urbanisation	Caractéristiques des programmes de renouvellement urbain des parcs en entrée de ville et des opérations prévues aux OAP		
Préservation des ressources naturelles			Mode d'occupation des sols (MOS).
Agriculture	% de terrains cultivés	55 % d'espaces agricoles	Plan Pluriannuel de Développement Forestier.
Sylviculture	% d'espaces boisés	30 % d'espaces boisés	Plan Régional d'Intervention Foncière (PRIF).
Prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques			
Préservation de la trame verte	% d'espaces boisés Maintien de la mosaïque agricole Maintien de la bande de lisières	Réseau de bosquets en plaine en espace boisé classé Bande de protection des lisières	Commune / Terrain. Investigation terrain pour les zones humides.
Préservation de la trame bleue	Restauration et maintien de la végétation riparienne Protection et valorisation des zones humides et des mares Qualité des eaux du ru du Réveillon et de ses affluents et du ru de la Barbançonne	Végétation riparienne et coulée verte aux abords du ru du Réveillon Caractéristiques des milieux humides Teneur en nitrates	Mode d'occupation des sols (MOS).
Satisfaire les besoins en équipements et les loisirs			Intercommunalité / Commune. Emplacement réservé pour aménagement du

INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION

Maintien d'un bon niveau d'équipements	Évolution du nombre d'habitants en fonction des tranches d'âges Nombre et nature des équipements réalisés	Bilan des équipements présents dans la commune ou disponible à l'intercommunalité	centre-ville.
Gérer les transports et les déplacements			
Organisation du stationnement	Nombre de places de stationnement réalisés sur le domaine public et privé Nombre de places par mode de transports	96% des ménages possèdent au moins 1 voiture 520 places de stationnement automobile	Données INSEE et Sitadel avec comparaison des chiffres connus les plus récents et de l'état T0. Analyse des autorisations d'urbanisme délivrées ou en cours d'instruction. Commune / Intercommunalité. Emplacements réservés du P.L.U.. Gestionnaire des transports publics.
Réalisation de liaisons douces	Linéaire de voie réalisé		
Rechercher une liaison inter-quartiers Est/Ouest	Caractéristiques de la voie / Trafic rue Charles Pathé		
Amélioration de l'accessibilité aux pôles d'emplois intercommunaux	Fréquentation des lignes de transports collectifs Mise en œuvre de systèmes de rabattement vers les gares et pôles d'emplois alentours Réseau de covoiturage mis en place par la commune	2 lignes desservent la commune	

INDICATEURS POUR L'EVALUATION

Développer les communications électroniques Renforcement de la desserte en télécommunications numériques	Poursuite de la mise en place de la fibre optique		
Limiter les émissions de gaz à effet de serre les performances énergétiques des constructions	nombre de constructions bioclimatiques ou passives réalisées constructions rénovées pour améliorer leurs performances nombre de logements conventionnés avec des aides de l'Anah		Analyse des autorisations d'urbanisme délivrées ou en cours d'instruction. ANAH. Écoquartier.