

Département de la Seine et Marne  
Commune de Chevry-Cossigny

# PLAN LOCAL D'URBANISME

**PIÈCE N°3 : PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE  
DÉVELOPPEMENT DURABLES**



Révision du PLU  
Document arrêté le : 6 novembre 2017

Document approuvé le :



Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est défini à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

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

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

Dans une démarche à long terme, le P.A.D.D. s'est fondé 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 de l'espace.
- Préserver l'environnement en veillant à conserver notre patrimoine, améliorer notre cadre de vie et préserver les conditions essentielles à la santé des êtres vivants.

# SOMMAIRE

<b>AMENAGEMENT</b> .....	<b>4</b>
<b>ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>6</b>
La protection et la préservation des ressources.....	6
Le paysage .....	6
La préservation et la remise en état des continuités écologiques .....	7
Synthèse cartographique .....	8
<b>DEVELOPPEMENT URBAIN</b> .....	<b>9</b>
Urbanisme.....	9
Habitat.....	10
Économie .....	10
<b>EQUIPEMENTS</b> .....	<b>11</b>
Les équipements, Les services et les loisirs.....	11
Les transports et les déplacements .....	11
Le développement des communications numériques.....	13
L'optimisation des réseaux d'énergie .....	12
<b>OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN</b> .....	<b>14</b>

*Préserver le cadre de vie et maintenir les grands équilibres du territoire*

Chevry-Cossigny s'inscrit dans un territoire dominé par une agriculture forte et une vaste ceinture boisée à l'Est. Ces ensembles, aux particularités propres, jouent de multiples rôles et offrent aux chevriards un cadre de vie agréable et champêtre.

Les logiques de développement mises en œuvre devront veiller à maintenir ces grands équilibres.

*Développer le potentiel économique dans une démarche communale et intercommunale*

Le territoire s'inscrit dans le développement économique et de l'emploi à l'échelle intercommunale.

Le P.L.U. doit rechercher un équilibre habitat/emploi à l'échelle du territoire de Chevry-Cossigny et organiser une accessibilité aux emplois d'un large bassin à soutenir sur Brie-Comte-Robert et Servon.

*Conforter les activités économiques existantes*

En complémentarité, le tissu économique existant doit être maintenu. Il s'agit de conserver la fonction généraliste des zones d'activités et pour cela d'offrir des possibilités d'implantations d'activités industrielles, artisanales, tertiaires.

Les activités de commerce et de services sont à conforter sur le centre bourg.

*Organiser la densification*

Pour limiter les emprises sur les zones agricoles et naturelles, le développement urbain doit s'organiser prioritairement en densification et en renouvellement urbain. La densification doit être organisée de manière à préserver des espaces de respiration dans le tissu urbain.

Les modes de construction peu consommateurs d'espaces sont à privilégier. Les nouvelles urbanisations doivent veiller à s'inscrire dans les démarches de diversité de l'habitat et de mixité urbaine.

*Développer le territoire en maîtrisant l'étalement urbain et la consommation foncière*

La protection des espaces agricoles et naturels doit permettre de circonscrire le développement urbain dans son enveloppe ou à sa marge, mais dans des limites qui ne risquent pas de porter atteinte à la pérennité des espaces naturels et de concourir au mitage des espaces agricoles.

Dès lors, les secteurs de développement sont privilégiés en continuité de l'espace urbanisé. Ils concernent des secteurs créés par la ZAC des nouveaux horizons et couvrent au total 13,5 ha dont 10 ha pour l'activité économique à l'Est et 3,5 ha pour l'habitat au Sud-Ouest du bourg.

**Réfléchir aux modes de déplacements**

Dans le bourg, de nouvelles liaisons doivent permettre d'améliorer les connexions inter-quartiers et le maillage piéton doit être renforcé.

A l'échelle du territoire, de nouvelles liaisons douces mixtes piétonnes et cycles sont à prévoir pour relier les hameaux et le bourg.

**Construire un cadre environnemental durable et valorisé**

Dans le cadre de l'aménagement durable et de lutte contre le réchauffement climatique, les nouvelles opérations de constructions devront œuvrer pour la réduction de leur consommation énergétique et encourager l'usage du bois local comme énergie, tant en bûches qu'en plaquettes (en substitution à une énergie fossile notamment).

## LA PROTECTION ET LA PRESERVATION DES RESSOURCES

### *Donner toute sa place à l'agriculture*

Le milieu agricole occupe une place importante dans la vie communale. En plus d'être le principal gestionnaire des espaces naturels, l'agriculture est une activité essentielle en raison de la richesse et de l'étendue des terres.

Le maintien de cette économie est donc la meilleure garantie de la qualité du cadre de vie et du paysage de la commune. De plus, la productivité de ces terres participe à l'économie nationale. Elles doivent donc être préservées dans le cadre d'un développement durable.

### *Maintenir l'outil agricole*

Le maintien des terres agricoles passent par l'existence d'un outil agricole performant. Les bâtiments de fermes doivent pouvoir s'adapter et évoluer.

La performance des exploitations réside également dans les conditions d'accessibilité aux champs et aux installations. Dès lors, une réflexion approfondie sur la circulation des véhicules agricoles doit permettre d'identifier les points difficiles et réfléchir à la mise en œuvre de dispositifs visant à y remédier.

### *Préserver les ressources sylvicoles*

D'importants massifs boisés couvrent la partie Est du territoire communal, en particulier la forêt de La Léchelle. Ces massifs doivent pouvoir être exploités pour la production d'un matériau renouvelable qui servira ensuite à la production d'énergie ou à la fabrication de produits industrialisés. Toutefois cette exploitation doit être organisée pour maintenir le caractère paysager et écologique de ce vaste ensemble.

## LE PAYSAGE

### *Protéger les boisements*

Les massifs boisés et la forêt de la Léchelle forment avec les massifs forestiers voisins d'Armainvilliers et de Coubert, un vaste cordon boisé qui structure le paysage sur toute la partie Est du territoire. Ces milieux sont préservés au titre du paysage.

### *Conforter des franges végétales en pourtour de l'urbanisation*

Les limites de l'enveloppe urbaine doivent conserver une végétalisation importante. Les franges végétales (jardins, vergers, potagers) doivent

être maintenues ou créées notamment en tant qu'espaces de transition entre le bourg et la plaine agricole, de façon à préserver les terres cultivées des atteintes et du grignotage.

## LA PRESERVATION ET LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Les massifs boisés remplissent pleinement leur rôle de réservoir de biodiversité. Leurs lisières, qui constituent des secteurs d'échanges écologiques majeurs, sont également protégées ; tout comme les secteurs de mares et mouillères, qui sont en grande partie dissimulés sous le couvert forestier, et qui participent aux écosystèmes et à la biodiversité.

Dans le contexte de vastes plaines agricoles, les corridors écologiques s'appuient sur les petits bosquets, les haies et autres milieux herbacés. Ces milieux constitutifs de la mosaïque agricole, qui n'entravent pas l'exploitation agricole, doivent faire l'objet de mesures favorables à leur maintien.

*Protéger les composantes de la trame verte et bleue*

Le réseau hydrographique local se compose du ru du Réveillon et de ses affluents ainsi que de la Barbançonne, qui coule au Sud du territoire. Ces cours d'eau constituent des corridors écologiques et jouent un rôle important dans la régulation hydrologique. Ils s'accompagnent également de milieux humides qui peuvent s'inscrire dans les continuités écologiques sous réserve d'offrir les conditions nécessaires au bon fonctionnement des écosystèmes.

L'émergence d'une végétation riparienne participant, d'une part, à l'investissement de la faune et de la flore au cœur des espaces agricoles ; et d'autre part, aux déplacements de la faune entre les différents milieux sera donc encouragée.

En traversant le bourg, le ru du Réveillon s'accompagne d'une remarquable coulée verte.

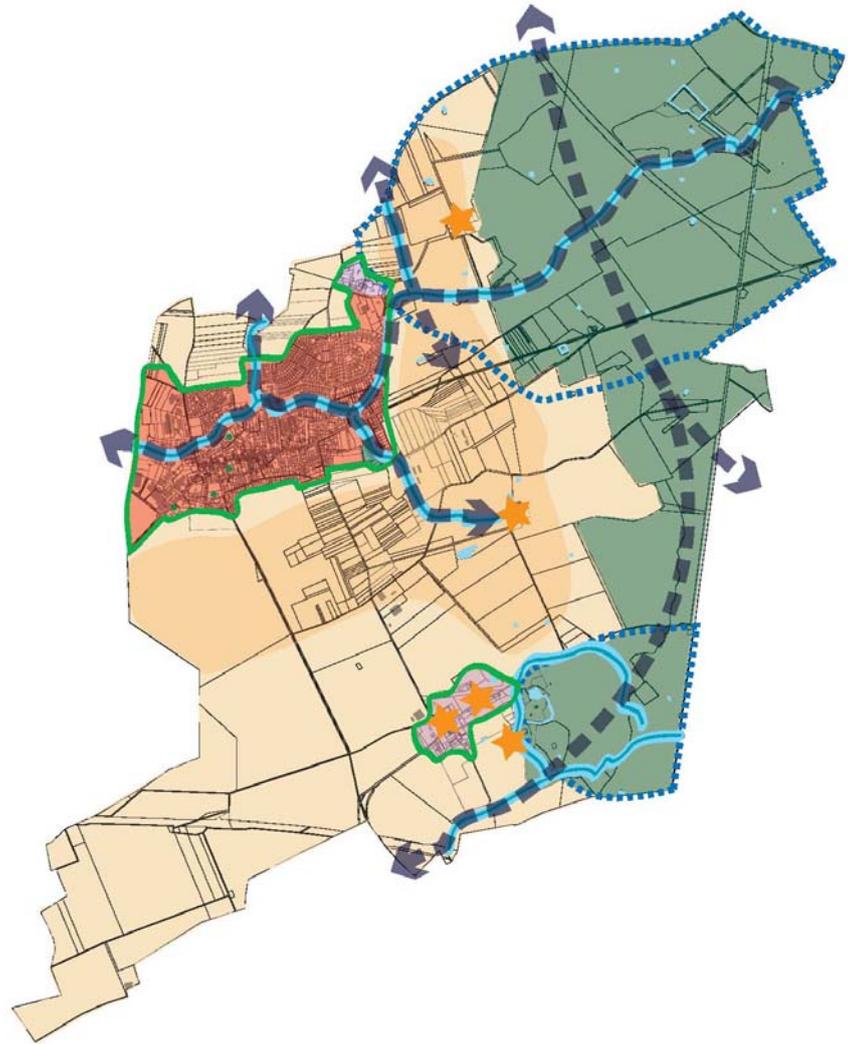
*Des jardins privés aux espaces verts publics : une trame verte renforcée*

Dans le bourg, les fonds de jardins plantés occupés par des jardins, des vergers ou des potagers sont des milieux écologiquement et passagèrement intéressants, participant à la symbiose entre le bâti et les espaces naturels.

Ces milieux participent à l'écologie urbaine et sont protégés à ce titre.

Les nouvelles opérations devront prévoir des surfaces végétalisées suffisantes pour maintenir la fonctionnalité des corridors écologiques urbains.

SYNTHESE CARTOGRAPHIQUE



Donner toute sa place à l'agriculture

-  Protéger les terres agricoles
-  Préserver les sièges d'exploitation

Préserver le paysage

-  Protéger les massifs forestiers
-  Conforter les espaces végétalisés en frange

Éléments de repère

-  Bourg
-  Hameaux

Protéger les composantes de la Trame Verte et Bleue

-  Protéger les massifs forestiers et leurs lisières
-  Protéger les arbres remarquables
-  Préserver les secteurs de mares et mouillères
-  Maintenir la fonctionnalité du corridor alluvial en protégeant ses composantes (cours d'eau, végétation riparienne, milieux humides)
-  Protéger les mares et plans d'eau
-  Préserver les éléments constitutifs de la mosaïque agricole (haies, bosquets, milieux herbacés...)
-  Préserver les continuités écologiques

## URBANISME

### *Œuvrer pour la densification*

Le projet veille à maintenir le caractère compact du bourg. Le développement urbain s'organise donc prioritairement en densification, renouvellement, réhabilitation et comblement des dents creuses. Les grands enjeux de mixité doivent être respectés en permettant la construction de petits collectifs et de maisons de ville, en locatif et en accession à la propriété. L'implantation doit favoriser l'ouverture sur les espaces publics.

### *Stabiliser le taux de croissance démographique*

L'accueil de nouveaux habitants doit permettre de satisfaire les besoins et de pallier la décohabitation. Il doit s'organiser de manière progressive afin de stabiliser le taux de croissance démographique à un seuil raisonnable de 1 à 2 %/an. L'objectif démographique communal se situe ainsi autour de 5200 habitants à l'horizon 2030.

### *Aménager le centre ville*

La forme urbaine traditionnelle est concentrée autour de la rue Charles Pathé. Cette voie constitue l'artère principale de Chevry-Cossigny et rassemble les principaux commerces et services.

Le P.A.D.D. prévoit un renforcement du centre-ville dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain alliant logements, équipements publics et commerces. Une attention particulière sera portée au traitement de l'espace public.

### *Mettre en valeur les entrées de ville*

L'aménagement du territoire et les logiques de développement urbain doivent être réfléchis dans un souci de valorisation des entrées de ville. Les projets devront prendre en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, urbanistique et le paysage.

### *Conserver l'identité de Cossigny et du Plessis-les-Nonains*

Le P.A.D.D. privilégie un renforcement du bourg. Dès lors, les hameaux ne doivent pas connaître de renforcement en termes d'accueil de population. Par contre, il est nécessaire de prendre en compte leurs spécificités et notamment la vocation agricole prégnante du hameau de Cossigny.

Le bourg a la particularité de posséder quelques demeures bourgeoises accompagnées de vastes parcs arborés. Ces grandes propriétés représentent des charges importantes en matière d'entretien et de mise en valeur.

### *Mettre en valeur le patrimoine bâti*

Afin d'éviter que ces propriétés ne tombent en désuétude, elles pourront faire l'objet de projets de renouvellement urbain encadrés, respectueux du caractère de chaque entité et s'inscrivant dans une démarche de valorisation du patrimoine bâti et naturel.

## HABITAT

*Poursuivre la mise en œuvre d'un parcours résidentiel*

Les opérations immobilières récentes ont favorisé l'émergence d'un parcours résidentiel dans la commune en proposant une diversité des types d'habitat (maisons de ville, collectifs, lots libres).

Il convient de continuer à œuvrer pour la diversité du parc de logements en proposant des logements adaptés à chaque tranche d'âge.

*Élaborer une équité sociale dans les modes d'habitat*

Le complément en termes de mixité est apporté par le logement aidé. La commune encouragera le logement aidé dans le cadre d'opérations d'ensemble de façon à mélanger les types de logements.

## ÉCONOMIE

*Pérenniser l'activité agricole*

L'activité agricole participe à l'économie communale mais aussi nationale.

Les terres agricoles productives doivent donc être préservées. Elles devront aussi pouvoir connaître les diversifications indispensables à la prise en compte de l'évolution des demandes et des besoins et donc s'ouvrir vers de nouvelles formes d'agriculture.

Les sièges d'exploitation doivent pouvoir être en mesure de s'adapter tant par l'évolution des structures existantes que par la création de nouveaux bâtiments.

*S'inscrire dans une dynamique créatrice d'emplois*

Les pôles d'activités et d'emplois existants participent à l'économie locale. Les entreprises implantées doivent pouvoir continuer de se maintenir.

Un développement de l'activité vers l'Ouest, en appui des entreprises existantes, permettra de compléter le tissu économique en offrant de nouvelles possibilités d'implantation.

*Conforter et compléter l'offre commerciale et de services*

Il est important de contribuer au maintien et au développement des commerces et des services, notamment pour répondre aux besoins d'une population de 5 200 habitants environ à l'horizon 2030.

Il s'agit de maintenir et de développer le commerce de proximité dans le centre-ville. Le complément pourra être apporté par l'implantation d'une surface commerciale en entrée de sud-ouest du bourg de Chevy-Cossigny.

## LES EQUIPEMENTS, LES SERVICES ET LES LOISIRS

La commune dispose d'équipements performants dans les domaines scolaires, sportifs ou culturels. Ils sont regroupés au centre du bourg, et constituent un pôle structurant dans la vie communale.

*Maintenir un bon niveau d'équipements dans la commune*

Il convient d'assurer autant que possible leur maintien et leurs possibilités d'évolution et pour cela permettre de réaliser des constructions indispensables à leur fonctionnement, leur compétitivité, leur adaptation et leur diversification.

A plus long terme, la commune souhaiterait également étendre le pôle d'équipements existant vers le Nord.

*Préserver le golf et les activités du domaine de la Marsaudière*

Le domaine de la Marsaudière a vocation à être préservé et valorisé en tant que pôle de loisirs et de tourisme.

## LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

Dans le bourg, le réseau secondaire est renforcé au profit des modes doux vers le centre-ville. Il s'agit de favoriser le recours à la marche ou au vélo sur de courtes distances et ainsi limiter l'utilisation systématique de la voiture.

*S'inscrire dans une démarche de mobilité douce renforcée*

Le P.A.D.D. opte également pour la création de liaisons douces à l'échelle du territoire, notamment entre le bourg et le hameau de Cossigny, et entre le bourg et le Plessis-les-Nonains. Les nouvelles liaisons douces seront aménagées (stabilisées, balisées, éclairées...) et maillées de sorte à optimiser la circulation piétonne et cycle.

La création d'une liaison douce à vocation de loisirs doit être l'occasion de relier le bourg à la forêt communale.

*Répartir les stationnements entre espaces privés et publics*

Les équipements, services et commerces en centre-ville devront certes être accessibles par les cheminements piétons. Mais ils doivent aussi être attractifs pour tous les habitants y compris ceux éloignés ou ne pouvant se déplacer aisément. Les stationnements organisés sur l'espace public seront destinés au stationnement temporaire pour la fréquentation des équipements, services et commerces. En contrepartie, il est nécessaire de prévoir des stationnements suffisants sur domaine privé pour les besoins des habitants.

*Rechercher une liaison inter-quartiers Est/Ouest*

Au Nord, une liaison inter-quartiers doit être recherchée entre la rue Aman Jean et la rue Marcel Pagnol. Cette voie doit rester une liaison à caractère urbain, intégrant des stationnements de proximité et des dispositifs de limitation de vitesse et de gabarit. Ces abords feront également l'objet d'un traitement paysager. En plus de son rôle de connexion, cette liaison doit contribuer à améliorer à terme l'accès au pôle d'équipements.

**Organiser la circulation agricole et forestière**

Le réseau de chemins ruraux et forestiers est assez dense. L'objectif est d'assurer sa fonctionnalité et donc pour cela, après identification des points de rupture, des sites de conflits avec d'autres réseaux de circulation..., de définir des mesures visant à optimiser la circulation des engins agricoles et sylvicoles sur l'ensemble du territoire communal.

**Relier et désenclaver les zones d'activités**

Les accès aux zones d'activités se réalisent par la RD216 via l'aménagement d'un giratoire et par la RD51.

Une voirie nouvelle est aménagée en limite Ouest, permettant de desservir dans de bonnes conditions les quartiers économiques et en réduisant les nuisances sur les quartiers d'habitations et du centre-ville.

Dans la partie Nord, la voie nouvelle doit permettre de relier la rue de l'Industrie et la rue Aman Jean.

**Organiser les déplacements vers les pôles d'emplois à l'échelle intercommunale**

L'accueil de population nécessite de maintenir un réseau de transports collectifs performant à l'échelle intercommunale assurant l'accessibilité vers les gares alentours et une bonne desserte vers les pôles d'emplois. L'accessibilité au réseau se doit d'être facilitée par des aménagements particuliers afin d'accroître leur utilisation.

En complément, la commune de Chevry-Cossigny œuvre pour la mise en place d'un réseau de covoiturage.

## LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

*Conserver une desserte d'exception en matière de télécommunication*

La commune est désormais desservie par la fibre optique et offre donc un équipement hautement performant en matière de télécommunications. Le développement urbain à vocation de logements, mais surtout celui à destination des activités économiques, doit être pourvu des ouvrages qui permettront de bénéficier au mieux de ces équipements.

## L'OPTIMISATION DES RÉSEAUX D'ÉNERGIE

*Rechercher l'optimisation des réseaux d'énergie*

La commune souhaite optimiser les réseaux d'énergie notamment :

En réduisant les besoins énergétiques de la commune (réduction de la consommation énergétique des bâtiments...)

En augmentant la part des énergies renouvelables injectées dans ces-dit réseaux.

En encourageant l'usage du bois local comme énergie, tant en bûches qu'en plaquettes (en substitution à une énergie fossile notamment).

Un tel objectif nécessite notamment une action sur les bâtiments pour accueillir des systèmes de production d'énergie directs et des procédés techniques de construction permettant de réduire la consommation énergétique des bâtiments.

# OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

## Optimiser les capacités constructibles

Les orientations retenues dans le P.A.D.D. tendent vers un développement urbain moins consommateur d'espace. Il s'agit d'optimiser les potentiels du tissu urbain existant et notamment d'organiser la densification sur les parties bâties. Cette densification doit permettre d'accueillir 150 à 200 logements, en tenant compte d'un taux de rétention du foncier d'1/3.

## Satisfaire les besoins en logements

Les objectifs démographiques et la satisfaction des besoins en logements nécessitent de projeter, en plus de la densification, des extensions urbaines. Elles correspondent aux secteurs d'urbanisation prévus dans le cadre de la ZAC des nouveaux horizons.

Pour l'habitat, ils sont donc localisés sur des parties en continuité directe avec le bâti existant et s'étendent sur des terrains entre le Chemin de la Butte et la rue du Chemin Vert, au Sud-Est du bourg. Ce secteur consomme 3,5 ha environ de terres agricoles et doit permettre d'accueillir environ 120 logements.

Leur aménagement privilégiera un développement sous forme organisée, afin de maîtriser le rythme de l'urbanisation et la programmation ainsi que les formes urbaines, le traitement paysager et la structuration des réseaux.

## Renforcer les équipements publics ou d'intérêt collectif

Les tendances démographiques nécessitent de soutenir et de développer les équipements publics ou d'intérêt collectif. De nouveaux équipements pourront ainsi être programmés en appui du pôle central existant.

Des secteurs d'extension sont dévolus aux aménagements et aux constructions qui ne peuvent trouver place dans le tissu urbain du fait :

- de la volumétrie des bâtiments attendus, incompatible avec le tissu urbain traditionnel,
- de la nécessité d'éloigner les nuisances des habitants.

## Satisfaire les besoins en foncier économique

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

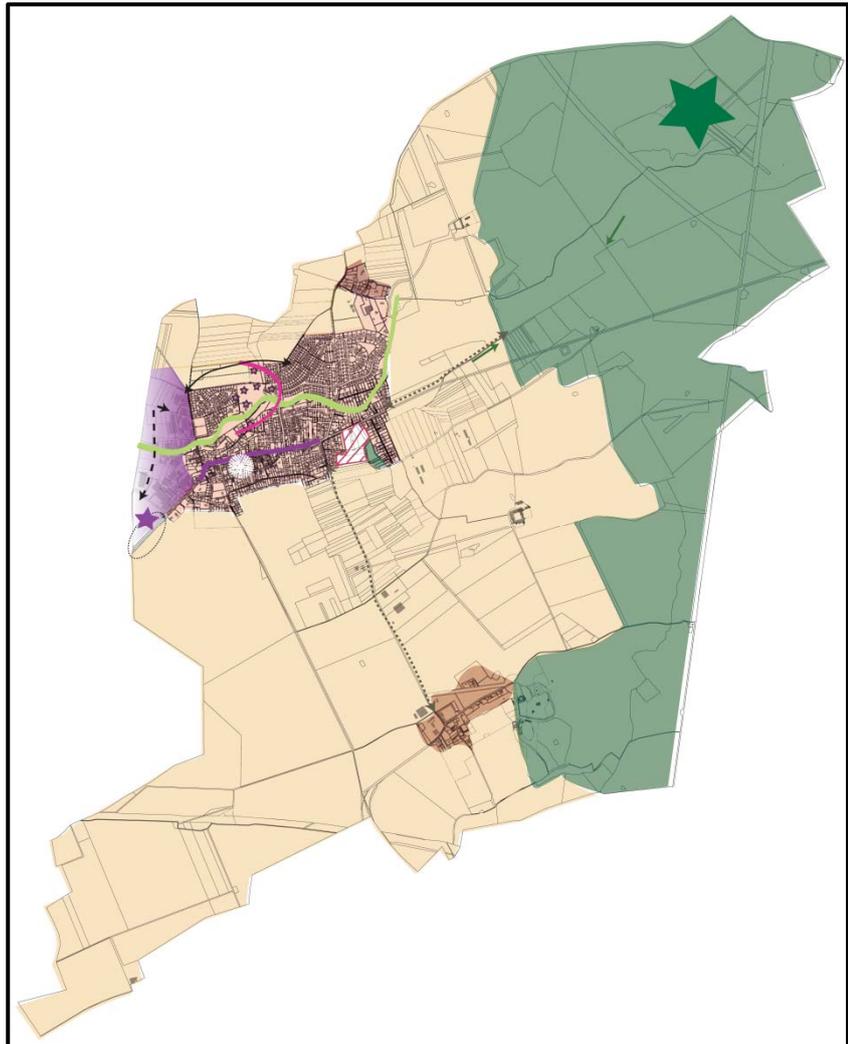
L'économie agricole est préservée en confortant une surface dédiée à cette vocation couvrant plus de 950 ha, soit 50% environ du territoire communal et avec une volonté forte de maintenir l'outil agricole.

## Organiser le développement urbain

-  oeuvrer pour la densification
-  aménager le centre ville
-  privilégier les extensions en continuité du tissu bâti existant
-  conforter l'identité de Cossigny et du Plessis-les-Nonains
-  valoriser les entrées de ville

## Organiser le développement économique

-  maintenir une économie agricole forte
-  conforter le tissu économique et organiser son développement
-  préserver les commerces et les services
-  préserver le domaine de la Marsaudière
-  favoriser une implantation commerciale



## Protéger les composantes de la TVB

-  maintenir la coulée verte

## Maintenir un niveau d'équipements performant

-  maintenir les équipements existants
-  renforcer le pôle d'équipements

## Organiser les déplacements

-  connecter les quartiers
-  relier et désenclaver les zones d'activités
-  aménager des liaisons douces
-  principe de connexion à la forêt communale

