



ENQUÊTE PUBLIQUE

DU 19 Février 2018 AU 22 Mars 2018

Révision du P.L.U. de CHEVRY COSSIGNY

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Sommaire

Sommaire	2
PARTIE 1 : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	4
1. GENERALITES	4
1.1 Préambule	4
1.2 Objet de la révision du P.L.U. de Chevry Cossigny	4
1.2.1 Rappel des procédures antérieures	4
1.2.2 Les motifs de la révision	5
1.3 Déroulement de la procédure du P.L.U.	6
1.3.2 Consultations des Personnes Publiques Associées	7
1.3.3 L'enquête Publique	7
1.3.4 L'approbation	7
1.4 Cadre juridique de l'Enquête Publique	7
1.5 Documents constituant le dossier d'enquête publique	8
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	9
2.1 Désignation du Commissaire Enquêteur	9
2.2. Modalités de l'Enquête	9
2.3 Information du Public	9
2.4 Préparation de l'enquête et visite des lieux	10
2.5 Climat de l'Enquête	12
2.6 Clôture de l'enquête	12
2.7 Communication des observations au Maître d'Ouvrage.	13
3. ANALYSE DES OBSERVATIONS	13
3.1 Bilan des observations du public	13
3.2 Observations des Personnes Publiques Associées (P.P.A)	13
3.2.2 Bilan des observations des PPA	15
3.3 Bilan Global	16
3.4 Mémoire en réponse du Pétitionnaire au procès-verbal du Commissaire Enquêteur	16
Analyse des observations du public	16
Observations du public par thèmes (réponse du pétitionnaire en rouge)	17
Observations des PPA	28
3.5 Mémoire en réponse du pétitionnaire aux avis des PPA (réponses pétitionnaire en rouge)	28

3.6 Commentaires du commissaire enquêteur.....	51
3.7 Conclusion Générale.....	51
PARTIE 2 : CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU C.E.....	53
4 . Conclusions motivées du Commissaire Enquêteur	54
5. Avis du Commissaire Enquêteur	58
ANNEXES.....	59
Arrêté Municipal de mise à l'enquête n° 2018 /01/003-ST	60
Rapport d'affichage	64
Analyse des observations du public	68
Observations du public par thèmes	68
Observations des PPA.....	76
Certificats de Publicité.....	77
Registre d'Enquête Publique	79

PARTIE 1 : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1. GENERALITES

1.1 Préambule

Par décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de MELUN, il est prescrit au Commissaire Enquêteur désigné, de conduire l'Enquête Publique ayant pour objet « La révision du Plan Local d'Urbanisme pour la commune de Chevry - Cossigny.

Cette Enquête Publique, effectuée entre le lundi 19 février 2018 et le jeudi 22 mars 2018 inclus, conduit le Commissaire Enquêteur à établir le rapport concernant le déroulement et l'analyse des observations recueillies (Parti1)

Ce rapport est complété par un second document exposant la « conclusion motivée du Commissaire Enquêteur » qui a pour objet d'énoncer son point de vue personnel et éventuellement, si besoin est, ses propositions, ses recommandations souhaitables, voire les réserves qu'il croirait devoir émettre à l'égard du projet. (Parti2).

1.2 Objet de la révision du P.L.U. de Chevry Cossigny

1.2.1 Rappel des procédures antérieures

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur de Chevry – Cossigny a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 septembre 2006.

Le dossier de révision de P.L.U. de Chevry –Cossigny avait été approuvé le 21 décembre 2016 par le conseil municipal

Ensuite, le P.L.U. a fait l'objet d'une lettre d'observation du Sous Préfet au titre du contrôle de légalité demandant le retrait de la délibération d'approbation pour cause d'incompatibilité avec le schéma directeur de la Région Ile de France (SDRIF)

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

1.2.2 Les motifs de la révision

La commune de Chevry-Cossigny est une commune située à l'Ouest du département de la Seine et Marne, dans la région Ile de France. Au niveau intercommunal, Chevry-Cossigny fait partie de la Communauté de Communes de l'Orée de la Brie (CCOB), située dans le département de Seine et Marne (3 communes: Brie Comte Robert, Chevry Cossigny, Servon) et le département de l'Essonne (1 commune:Varennnes Jarcy) la COB représente une population de 26581 habitants sur une superficie de 49.6 km².

La commune de Chevry Cossigny estimée à 3995 habitants en 2017 est en augmentation globale depuis les années 1970. La population « Chevriarde » est relativement jeune.

En constante croissance le nombre de logements toutes catégories confondues étaient de 1507 en 2014. Bien que la commune ne soit pas soumise à la loi SRU et à la loi « Egalité et Citoyenneté » de 2017, elle dispose de 121 logements sociaux.

La commune possède une bonne desserte routière, dont deux axes classés à grande circulation (RN 4 et RD 471). La commune est desservie par deux lignes de bus (ligne 6 et ligne 16)

Les commerces de proximité sont concentrés dans le cœur du village, les activités économiques sont insérées dans le tissu pour une part non négligeable et concentrées en frange Ouest du bourg. Cinq sièges d'exploitations agricoles sont recensés sur la commune, couvrant plus de 950 ha soit 50% environ du territoire communal.

La commune est caractérisée par la présence de zones humide de classe 2 aux abords du ru du Réveillon dans le bourg et de classe 3 aux abords des cours d'eaux et dans les massifs forestiers.

La population de Chevry Cossigny bénéficie d'un cadre de vie agréable basé sur la diversité des éléments paysagers et leurs qualités.

Le PADD élaboré en base du P.L.U. est en outre décliné en quatre grandes orientations pour l'avenir de la commune :

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

Pour répondre à ces orientations, il est envisagé de :

- Organiser le développement urbain en œuvrant pour la densification et en privilégiant les extensions en continuité du tissu bâti existant

- Organiser le développement économique notamment en confortant le tissu économique
- Maintenir un niveau d'équipements performant
- Organiser les déplacements
- Donner toute sa place à l'agriculture
- Préserver le paysage
- Protéger les composantes de la trame verte et bleue.

1.3 Déroulement de la procédure du P.L.U.

1.3.1 Les démarches règlementaires menant au projet

La délibération n°06/07/74 du 28 septembre 2006 approuvant le Plan Local d'Urbanisme

La délibération n°10/07/66 du 25 novembre 2010, le Conseil Municipal de Chevry-Cossigny a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme

La délibération n°11/07/66 du 27 janvier 2011, le Conseil Municipal de Chevry-Cossigny dit que les objectifs poursuivis sont, outre ceux de la délibération du 25 novembre 2010 :

- Organiser et de mettre en valeur l'entrée Ouest de Chevry-Cossigny
- Corréler le projet d'urbanisation nouvelle avec l'évolution du tissu urbain
- Qualifier le quartier d'activité de la rue René Cassin
- Contrôler et favoriser la mise en valeur des édifices d'exception qui marque cette entrée de ville dans le cadre d'une réflexion sur le devenir et la vocation de ces bâtiments
- Organiser la circulation

La délibération n°14/07/72 du 24 septembre 2014 apportant des compléments à la délibération de prescription de la révision du PLU

La délibération n°17/04/47 du 30 juin 2017 débat sur les Orientations Générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

La délibération n°17/06/70 du 6 novembre 2017 arrêtant le projet de P.L.U., le projet de présentation, le P.A.D.D., le règlement, les documents graphiques, les annexes et les modalités de la concertation

La décision n°E17000123/77 du 12 décembre 2017 par laquelle Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Melun me désigne comme Commissaire Enquêteur

Les pièces du dossier du P.L.U. soumis à l'Enquête Publique

1.3.2 Consultations des Personnes Publiques Associées

Conformément au code de l'Urbanisme, les avis des Personnes Publiques Associées (P.P.A) ont été sollicités par consultations au titre des articles L123-8 et L123-9CU, pendant une durée de trois mois.

Les PPA ont donné leurs avis. Ces avis ont été repris et rassemblés dans le dossier de l'Enquête Publique, et exposés ci-après.

1.3.3 L'enquête Publique

Après la consultation des PPA, la révision du P.L.U. a été soumise en l'état à Enquête Publique par Monsieur le Maire de Chevry Cossigny conformément aux dispositions réglementaires.

1.3.4 L'approbation

Le projet de révision du P.L.U., modifié après prise en considération des avis des PPA et des observations émises lors de l'Enquête Publique par la population et le Commissaire Enquêteur devra être approuvé par délibération du Conseil Municipal.

1.4 Cadre juridique de l'Enquête Publique

Par décision n° E17000123/77 du 12/12/2017, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun a désigné :

Monsieur Jean Luc BOISGONTIER en qualité de Commissaire Enquêteur,

Pour conduire l'Enquête Publique ayant pour objet la révision du Plan Local D'Urbanisme de la commune de Chevry Cossigny.

L'Enquête Publique a été prescrite et organisée par l'arrêté municipal n°2018/01/003-ST du 12/01/2017 « prescrivant l'Enquête Publique portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chevry Cossigny » signé par Monsieur le Maire en respect des textes en vigueur.

1.5 Documents constituant le dossier d'enquête publique

- Procédure (décision / arrêté)
- Délibérations
- Rapport de présentation
- P.A.D.D.
- Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Règlement
- Documents graphiques
 - Plan de zonage de l'ensemble de la commune au 1/6000é
 - Plan de zonage du bourg au 1/2000é
 - Plan de zonage de Cossigny au 1/2000é
- Annexe Sanitaire (notice, plans des réseaux et zonage d'assainissement).
 - Notice des annexes sanitaires
 - Plan du réseau d'eau potable
 - Plan du réseau d'assainissement
- Servitude d'utilité publique - fiches et plan
 - Liste et fiches explicatives des servitudes d'utilité publique
 - Plan des servitudes d'utilité publique
- Informations diverses :
 - Décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale après examen au cas par cas
 - Localisation des zones humides
 - Risque de « retrait-gonflement » des sols argileux : plan et fiche d'information
 - Périmètre du site inscrit du « Parc et Château du Domaine de Pereiche » et fiche
 - Périmètre de la ZAC des nouveaux horizons et étude d'impact
 - Plan des informations diverses sur le bourg et sur l'ensemble du territoire communal.
 - Classement sonore des infrastructures de transport terrestre, arrêté et plan
- Liste des P.P.A. consultés et avis formulés
- Observations du pétitionnaire suite à la consultation des P.P.A
- Décision du Tribunal Administratif de Melun désignant le Commissaire Enquêteur
- Copies des annonces légales dans deux journaux de l'avis d'Enquête Publique
- « plaquette explicative sur les révisions du P.L.U. » distribué par la Mairie dans toutes les boites aux lettres de la Commune
- Le registre d'Enquête

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 Désignation du Commissaire Enquêteur

Par décision n° E17000123/77 du 12/12/2017 Madame la présidente du Tribunal Administratif de Melun a désigné Monsieur Jean Luc BOISGONTIER en qualité de Commissaire Enquêteur pour conduire l'Enquête Publique ayant pour objet « La révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chevry-Cossigny. »

2.2. Modalités de l'Enquête

Dans son arrêté n° 2018/01/003-ST, en date du 12/01/2018, prescrivant l'ouverture de l'Enquête Publique portant sur le projet De révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chevry-Cossigny, le Maire de Chevry-Cossigny a indiqué les modalités de l'enquête dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

- La durée de 32 jours, du lundi 18 février 2018 au jeudi 22 mars 2018 inclus
- Le lieu et siège de l'enquête : la Mairie de Chevry-Cossigny
- Le lieu de dépôt du dossier et du registre d'Enquête Publique : la Mairie de Chevry-Cossigny avec rappel des heures d'ouverture / Le site internet de la Mairie : plu@chevry-cossigny.com.
- Les dates et horaires auxquels le Commissaire Enquêteur recevra le public en Mairie de Chevry Cossigny :
 - Lundi 19 février 2018 de 16 h à 20 h
 - Samedi 24 février 2018 de 9 h 30 à 12 h 30
 - Vendredi 2 mars 2018 de 17 h à 21 h
 - Mercredi 7 mars 2018 de 15 h à 18 h
 - Samedi 10 mars 2018 de 9 h 30 à 12 h 30
 - Jeudi 22 mars 2018 de 15 h à 18 h
- L'adresse courriel ouverte sur le site internet de la Mairie pour la possibilité d'adresser des observations
- La publicité faite à l'enquête

2.3 Information du Public

Concernant l'élaboration du P.L.U.,

L'arrêt de projet avec bilan de concertation, en date du 6 novembre 2017 tire le bilan de la concertation qui s'est effectuée tout au long de la procédure d'élaboration et arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Chevry-Cossigny

Ce dossier a été retravaillé au vu de l'avis de l'Etat (extensions urbaines, stationnement), du Département (circulation) et des associations de sauvegarde de l'environnement. Cela a été l'occasion de réaliser un audit du règlement, en lien avec les services instructeurs, afin de le modifier pour faciliter son application.

Le public a été invité à deux réunions publiques qui ont eu lieu en février 2013 et en juin 2015 pour donner son avis, ainsi que par le biais d'un registre en Mairie et des articles parus dans le bulletin municipal en 2014 et 2015.

Une plaquette explicative a été distribuée, elle expose les principales modifications apportées au dossier de révision du P.L.U. de la Commune de Chevry-Cossigny.

Concernant l'Enquête Publique,

L'arrêté du Maire du 12/01/2018 prescrivait que la publicité de l'enquête devait être réalisée ainsi :

«Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête, dans 2 journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. (La République / Le Parisien 77)

Cet avis sera affiché notamment à la Mairie, ainsi que sur les panneaux d'affichage communaux et sur le site des différentes O.A.P(en place depuis le 01/02/2018)

L'avis d'enquête est également publié sur le site internet de la Mairie, autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête –<http://www.plu@chevry-cossigny.com>

Sur le panneau lumineux de la commune depuis le 01/02/2018

Dans «le petit Cheviard» les nouvelles de Chevry Cossigny n°12 du 18/02/2018

Journaux :

1ère parution dans : Le Parisien édition du 29/01/2018, et La République de Seine et Marne édition du 29/01/2018

2ème parution dans : Le Parisien édition du 19/02/2018, et La République de Seine et Marne édition du 19/02/2018

La publicité faite à l'enquête a été diffusée bien au-delà du minimum légal.

2.4 Préparation de l'enquête et visite des lieux

Le Commissaire Enquêteur a été désigné par ordonnance n°E17000123/77 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun pour conduire l'Enquête Publique ayant pour objet :

« La révision du Plan local d'Urbanisme de la commune de Chevry-Cossigny ».

A la réception de sa désignation le Commissaire Enquêteur a pris contact avec le secrétariat de la Mairie de Chevry-Cossigny pour prendre rendez-vous avec Monsieur le Maire.

Le 30 janvier 2018 une réunion préalable à l'Enquête Publique était organisée par Mme Mélany Vilain (responsable du service urbanisme), en présence de Mr le Maire, de Mr Debray (Adjoint au Maire, délégué à l'urbanisme et aux projets d'aménagement) du Directeur des Services Techniques et le Commissaire Enquêteur.

Après une présentation de la commune, des enjeux et aspects techniques du dossier, nous avons mis en place les modalités pratiques de l'enquête

Un planning de l'enquête Publique est élaboré qui définit :

- la période retenue (du 19 février 2018 au 22 mars 2018)
- les permanences du Commissaire Enquêteur, (6 permanences, les 19 février, 24 février, 2 mars, 7 mars, 10 mars et 22 mars 2018) avec une attention particulière aux jours et heures de permanences (samedi et soirée) afin de se rendre disponible au mieux pour le public.
- les modalités de clôture de l'Enquête Publique,
- la date de présentation au Maître d'Ouvrage des observations reçues par le Commissaire Enquêteur,
- la date des réponses aux observations reçues par le Maître d'Ouvrage au Commissaire Enquêteur,
- La date de remise du rapport du Commissaire Enquêteur.
- Les modalités d'affichage dans la presse, sur les panneaux d'affichage de la Mairie,
- La publication par voie dématérialisée sur un site internet
- Les observations du public par registre dématérialisé sur site dédié à l'enquête ou par courriel sur une adresse ouverte dédiée à l'enquête.

Un dossier complet du P.L.U. et des avis reçus des P.P.A. est remis lors de cette réunion au Commissaire Enquêteur.

Une visite des sites, conduite et commentée par Mr Debray a permis de bien visualiser les espaces concernés par le projet.

De plus, le Commissaire Enquêteur a été amené à visiter durant l'enquête, soit en venant, soit en repartant des permanences, l'ensemble des terrains sujets à demandes, de manière à constater leurs configurations exactes.

2.5 Climat de l'Enquête

L'Enquête s'est déroulée dans un climat serein.

Chaque permanence a reçu des visiteurs venus en majorité pour des questions personnelles

L'accueil du Public à la Mairie de Chevry-Cossigny a été courtois dans une salle lumineuse et confortable.

Monsieur le Maire ou son adjoint était souvent présent en Mairie pendant les heures de permanence mais sans interférence sur les visiteurs dans la salle du Commissaire Enquêteur.

Monsieur le Maire ou son adjoint s'est entretenu régulièrement avec le Commissaire Enquêteur pour lui exposer le contexte des projets soumis à l'enquête.

Le public a pu accéder sans problème au dossier d'Enquête Publique et exposer ses remarques.

Quelques personnes sont venues en Mairie hors permanences pour consulter le dossier.

Les conditions matérielles étaient bonnes.

Durant les 6 permanences, 24 familles ont été accueillies par le Commissaire Enquêteur.

Au total le Registre d'Enquête Publique relatif à La révision du P.L.U. a recueilli 70 observations (23 écrites, 25 courriers dont un collectif de 19 signataires et 4 courriels) Certaines observations ont été faites plusieurs fois sous différentes formes (orale, écrite, courrier, courriel).

2.6 Clôture de l'enquête

L'Enquête Publique s'est achevée le jeudi 22 mars à 18h. Le registre d'Enquête a été clos le même jour par le Commissaire Enquêteur.

Le Commissaire Enquêteur a récupéré l'ensemble des pièces du dossier ainsi que le registre des observations le soir même.

Le Commissaire Enquêteur a regroupé les observations écrites ou jointes au registre afin d'établir le procès-verbal des observations.

Rendez-vous a été pris pour la remise officielle du procès-verbal de synthèse (le 27/03/2018 à 9h.)

2.7 Communication des observations au Maître d'Ouvrage.

Le procès-verbal des observations, a été transmis le 27 /03/2018 au pétitionnaire. Un « débriefing » devait avoir lieu avec le commissaire enquêteur lors de cette remise. Pour des problèmes de santé survenus le 26/03/2018 je n'ai pas pu assister à cette réunion. Je recevais une première analyse de cette réunion le 29 /03/2018.

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS

3.1 Bilan des observations du public.

QUANTITATIF :

Au total 24 familles se sont déplacées, pendant 32 jours d'enquête, pendant les 6 permanences du Commissaire Enquêteur.

70 observations ont été recueillies sur le registre, certaines ont été faites plusieurs fois sous différentes formes (orale, écrite, courrier, courriel)

L'ensemble a été reporté par le procès-verbal de synthèse remis au pétitionnaire le 27/03/2018 (annexes)

QUALITATIF :

Les observations sont en général bien écrites. Le dossier dématérialisé sur le site internet de Chevry Cossigny a été peu consulté par difficulté de recherche ou de chargement.

Les consultations ont donc souvent commencé par un repérage sur plans, puis une lecture de partie de dossier concernant leur observation.

Quelques familles ont bien étudié le projet pour évaluer leur propre intérêt, leurs préoccupations, mais aucune personne n'a porté un regard d'intérêt général sur le projet de P.L.U.

3.2 Observations des Personnes Publiques Associées (P.P.A)

LISTE DES PPA CONSULTÉES

Direction Départementale des Territoires (DDT) Mme la Préfète, Béatrice Abollivier (M. FEZZAI Laïd)
Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'énergie d'Ile-de-France (DRIEE IdF) M. le Directeur, Jérôme Goellner
Conseil départemental de Seine-et-Marne M. le Président, Jean-Jacques Barbaux
Conseil Régional d'Ile-de-France (CR 77) Mme la Présidente, Valérie Pécresse
Chambre d'Agriculture de Seine-et-Marne (CA 77) M. le Président, Thierry Bontour
Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne (CCI 77) M. le Président, Jean-Robert Jacquemard
Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Seine-et-Marne (CMA 77) Madame la Présidente, Elisabeth DETRY
Communauté de Communes de l'Orée de la Brie (CCOB) M. le Président, Jean Laviolette
Syndicat Mixte d'étude et de programmation du SCOT de la frange ouest du plateau de la Brie (SMEP) M. le Président, Dominique Stabile
Syndicat Intercommunal des Transports d'Ile de France (STIF) devient <u>présidence et direction générale d'Ile-de-France mobilités</u> Mme la Présidente <u>du Conseil régional d'Ile-de-France</u>, Valérie Pécresse
Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF)- Délégation d'Ile-de-France M. le Président, Etienne De Magnitot
INAO M. le Président, Jean Luc DAIRIEN
Mme la Conseillère départementale de FEROLLES-ATTILLY, Anne-Laure Fontbonne
M. le Conseiller départemental d'OZOIR-LA-FERRIERE, Jean-François Oneto
M. le Maire de PRESLES-EN-BRIE, Dominique Rodriguez
M. le Maire de GRETZ-ARMAINVILLIERS, Jean-Luc Garcia
M. le Maire de GRISY-SUISNES, Jean-Marc Chanussot

M. le Conseiller départemental de BRIE-COMTE-ROBERT, Jean Laviolette
Association le R.E.N.A.R.D. M. le Président, Philippe Roy
Association d'Environnement du Réveillon A l'attention de M. RIVIER
Académie de Créteil Mme la Rectrice, Béatrice Gille
ZAC Nouveaux Horizons M. le Président, Jean-Christophe Renucci
Association APPEL+ Mme la Présidente, Edith de Khovrine
CDPENAF Madame Béatrice Abollivier, Préfète de Seine-et-Marne Commission Départementale de la Préservation des Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers Direction Départementale des Territoires
Anaïs Demarty, Conseillère Eau et Zones humides Seine-et-Marne environnement

3.2.2 Bilan des observations des PPA

Les avis des P.P.A. ont été annexés au dossier présenté à l'Enquête Publique, dès le début de la procédure. Le public y a donc eu accès au même titre que tous les autres documents de l'enquête.

Une première analyse de ces avis a été faite par la commission urbanisme et a été jointe au dossier d'enquête publique à la disposition du public. (Document annexé au dossier de l'enquête publique le 23 /02/2018)

Pour le Commissaire Enquêteur, aucun avis n'est de nature à remettre en question l'économie générale du P.L.U., même si des adaptations y sont préconisées.

Le Groupe de travail et le Conseil Municipal auront à se prononcer sur ces avis, et à modifier le projet de P.L.U. en conséquence, le cas échéant.

3.3 Bilan Global

Cette Enquête Publique s'est très bien déroulée avec un projet qui est connu depuis plusieurs années et dont les habitants concernés ont déjà eu des contacts avec le pétitionnaire lors de la révision du PLU approuvée le 21/12/2016 mais annulé par le retrait de la délibération d'approbation du PLU actée le 23/05/2017, pour cause d'incompatibilité avec le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF)

Les moyens de publicité ont été nombreux et, avec l'évolution des techniques d'informations et de communications vers le numérique, les autorités organisatrices devront se poser la question de l'efficacité de certains moyens au regard des coûts, comme la presse papier réglementaire.

Le Commissaire Enquêteur a ressenti :

Une compréhension du besoin d'arrêter la consommation des surfaces agricoles utiles

Une demande de précision, de correction sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du projet et en particulier sur l'OAP1 et l'OAP2 (opposition à la création d'une voirie de desserte « g »)

Une bonne participation des P.P.A.

L'écoute du pétitionnaire aux remarques du public est des PPA.

3.4 Mémoire en réponse du Pétitionnaire au procès-verbal du Commissaire Enquêteur

Le mémoire en réponse du pétitionnaire est arrivé par courriel le 12 /04/2018. Toutes les observations ont leurs réponses dans un mémoire intégrant le P.V. de synthèse avec le résumé des observations, les réponses du pétitionnaire.

Analyse des observations du public

L'enquête a recueillie 70 observations du public. Le commissaire enquêteur, pour faciliter le dépouillement, a identifié 6 thèmes d'analyse.

Les thèmes identifiés sont les suivants :

- **Demande de modifications concernant des points de règlements /de zonages. 62.8%**
- **Demandes de précisions / Interrogations. 15.7%**
- **Problèmes de circulation / de stationnement / nuisances... sonores/ et autres.8.6%**

- Assainissement / AEP.2.9%
- Consultation du dossier.2.9%
- Autres problématiques.7.1%

Observations du public par thèmes (réponse du pétitionnaire en rouge)

Demandes de modification / de suppression concernant des points de règlement, de zonages :(44 observations)

Loic et Eric Mourot (agriculteurs)

Demande le retrait de l'emplacement « g ». Cet aménagement handicaperait fortement leur activité agricole

Mr Leverrier Laurent

Opposition à la réservation de l'emplacement « g » pour la création d'une voirie communale.

Nuisances paysagères, sonores, émissions polluantes, suppression de la frange paysagère.

Mme Tilligi Sandrine

Opposition à la réservation de l'emplacement « g » pour création d'une voirie communale.

Mme Vuvan Micheline

Demande la suppression de l'emplacement « g » pour la création d'une voirie communale

Mr et Mme Tournier

Demande la suppression de l'emplacement « g » pour la création d'une voirie communale

Mme Tendi Heloise

Désaccord quant à la création d'une voie communale débouchant sur la rue de la Beauderie

Mr et Mme DasyIva

Désaccord quant à la création d'une voie communale débouchant sur la rue de la Beauderie
Elle donne son accord pour un détournement de la commune par une déviation extérieure.

Mme et Mr Vernochet

Fortement opposés à la création d'une voirie communale à l'emplacement « g »

Mr Cunego Roger

Souhaite que la réservation « g » soit retirée du P.L.U. de crainte que cette voirie se transforme en itinéraire bis à la rue Charles Pathé.

Mme Dasylyva Cindy

Opposition à la réservation « g ». Crainte que cette voirie devienne un « dégorgement »...

Mme et Mr Hauser

Fournissent sur leur courrier une argumentation complète pour justifier leur opposition à l'emplacement réservé « g » pour la création d'une voirie communale.

Mr Serbert Joel

Demande la suppression de la réserve « g » pour la création d'une voirie communale.

Mr Tomasi jp

Conteste et s'oppose à la réservation de l'emplacement « g » pour la création d'une voirie communale. « Souhait que cette voirie soit retirée du P.L.U. »

Mr Bellier J

Refus du projet de création de voirie communale (« g »)

Mr Taillefer Hugo

Opposition et retrait du P.L.U. de la réservation « g » pour la création d'une voirie communale

Mr Podetti

Opposition au projet de création de voie « g ». Pourquoi ne pas envisager un projet **plus ambitieux** à terme de contournement.

Mme Asnoun Sylvie

Opposition « purement et simplement à la création de la voie « g »

Pétition d'opposition à la réservation « g »

Remise d'une pétition d'opposition à la réservation « g » pour la création d'une voirie communale regroupant 19 signatures identifiées.

Commune favorable, retrait de l'emplacement réservé. L'ART et le Département seront consultés

Le commissaire enquêteur après lecture et écoute du public concernant le retrait de l'emplacement « g », après avoir reconnu le tracé de la voirie « g », après avoir envisagé les nuisances que cette création apporterait à l'ensemble des riverains et du risque que cette nouvelle voirie puisse devenir un itinéraire bis pour traverser le village avec tous les dangers pouvant être occasionnés par une augmentation de la circulation dans les petites rues de l'agglomération, le commissaire enquêteur rejoint la décision de retrait de l'emplacement réservé « g ». Une concertation doit être faite avec les décisionnaires pour définir la future desserte des OAP 1et 2 de manière à satisfaire les futurs habitants et de ne pas créer des nuisances pour les riverains. Le commissaire enquêteur fait remarquer que cette demande de suppression de l'emplacement réservé « g » représente plus de 50% des remarques du public (37 observations du public).

Mr Lantans Tiago

Souhait de passer la parcelle AB98 en zone UA

Favorable. La parcelle est déjà classée en zone UA au PLU arrêté.

Mme et Mr Kalfa Xavier

Propose d'appliquer le pourcentage de 25% à 50% de logements sociaux seulement sur les bâtiments collectifs.

Propose que l'accès par unité foncière passe à 3.5ml mini.

Souhaite l'accès aux terrasses accessibles depuis l'étage

Souhaite que les emplacements « garages » rentre dans le ratio des places de stationnements.

Favorable, l'obligation de réaliser des logements sociaux ne s'appliquera qu'aux logements collectifs, en zone UA et UB.

Favorable. La rédaction des articles 3 concernant les accès sera ainsi revue : « il ne peut être créé au maximum qu'un accès piéton et un accès véhicule par voie et par unité foncière. » Les normes de largeur seront supprimées.

Favorable. Les toits terrasses accessibles sont autorisés seulement si leur hauteur par rapport au sol est inférieure à 4 m (Toits de rez-de-chaussée).

Stationnement : les garages ne seront pas comptabilisés dans les places de stationnement à créer, mais pour assouplir la règle, tous les logements quelle que soit leur taille seront redevables de 2 places

Le commissaire enquêteur est favorable à ces décisions d'assouplissement de règles un peu strictes

Mr Cavignaux Cyril

Souhaite revoir les règles du P.L.U. de la zone AUA dans l'intérêt commun

« Un promoteur pourra compte tenu de la rédaction succincte de l'article UB11 pour la zone AUA imposer ce que bon lui semble et au **détriment** de la qualité architecturale existante ».

Défavorable –L'article AUa11 paraît suffisamment protecteur selon la commune.

Le commissaire enquêteur considère que les règles de construction sont clairement définies dans le règlement du P.L.U.

Mr Lepeux

Emet un avis défavorable à l'instauration d'une zone humide dite AZH sur les parcelles cadastrées section B n°558 et 559 ; à défaut souhaite la réduction de la superficie à la seule étendue d'eau existante.

Demande que la limitation à 60% de la surface de plancher existante des bâtiments agricoles pouvant changer de destination soit supprimée.

Souhaite que tous les bâtiments de la zone agricole soient identifiés comme pouvant changer de destination.

Demande la suppression des EBC sur les parcelles cadastrées section B n° 602, 647, 648, 649, 652.

Défavorable - Voir réponses apportées à la chambre d'agriculture dans le mémoire en réponse aux PPA.

La commune est défavorable à la suppression de l'EBC sur les parcelles citées mais en revanche favorable à la suppression de l'EBC sur la parcelle OB 602, qui a fait l'objet d'un défrichement avec autorisation.

Le commissaire enquêteur respecte le choix d'orientation de la commission.

Mme et Mr Kalfa Xavier

Souhaite vouloir la suppression de l'obligation d'intégrer des locaux poussettes au RDC des bâtiments collectifs.

Défavorable, l'obligation de créer des locaux poussettes est importante pour la commune.

Le commissaire enquêteur prend acte.

SA Largillier

Souhaite pour l'industrie revoir les plantations : 1 arbre de haute tige et 2 arbres de basse tige par tranche de 200m²

Favorable, au sujet des plantations en zone UX, la commune souhaite également assouplir les règles de l'article 13 en n'imposant plus que « les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées en nombre équivalent ».

Mr et Mme Conti Jean Charles

Ils constatent que leur terrain en cours de construction est impacté par le couloir écologique à 100% de sa surface. Cette décision bloque toute possibilité d'extension ultérieure ou de construction en limite de leur parcelle (leur parcelle est la seule impactée.)

Favorable. Le zonage de la continuité écologique semble avoir fait l'objet à cet endroit d'une erreur matérielle. En effet, les services du SYAGE ont confirmé que l'espace concerné ne faisait pas partie des unités fonctionnelles de zones humides. En revanche, il fait partie des zones humides de classe 3 qui sont bien matérialisées sur le plan de zonage.

Le périmètre de la continuité écologique sera donc revu pour un traitement équitable de tous les riverains du ru et les parcelles concernées en seront donc sorties.

Le commissaire enquêteur acte cette correction.

Précisions / Interrogations / Concertations (11 observations du public)

Mr et Mme Lasne

Difficultés de compréhension et d'application des règles du P.L.U. pour une extension de maison existante rue Charles Pathé.

Défavorable, la commune souhaite recréer un front bâti continu le long de la rue Pathé

Le commissaire enquêteur acte le souhait de la commission, mais remarque que certains projets d'extension sont impossibles s'ils sont discontinus entre les deux limites de propriété et posent le problème de gestion des places de stationnement sur la parcelle.

Mr Paniego

Souhaite des compléments d'information :

Page 14-U1 hauteur des toitures sans acrotère

Page 16 Accessibilité des toitures terrasse

Page 58 zone AUa11 toiture : définition exacte des pentes.

Hauteur des toitures sans acrotère : la commune est favorable pour remplacer la notion d'acrotère par celle de « partie supérieure de la dalle ».

Accessibilité des toits-terrasses : Favorable. Les toits terrasses accessibles sont autorisés seulement si leur hauteur par rapport au sol est inférieure à 4 m (Toits de rez-de-chaussée).

Définition logements sociaux : l'article L.151-35 du code de l'urbanisme indique qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Définition des pentes : la commune considère que la règle est suffisamment claire

Le commissaire enquêteur constate le mécontentement de nombreuses personnes sur l'article L.151-35 du code de l'urbanisme qui indique qu'il ne peut pas être réalisé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

Mr Mourot Eric et Loic

Demande une concertation : une de leur parcelle est inondée à cause d'un collecteur coupé lors de la construction de pavillons.

Demande une concertation sur la possibilité d'acquisition ou une quote part à l'entretien par la commune de l'Allée des Peupliers sur le hameau de Cossigny.

Sujets hors PLU

Le commissaire enquêteur considère ces remarques hors P.L.U., mais il note au travers de ces questions un souhait de dialogue.

Mr Delmas

Incompréhension parcelle AUa sur la hauteur des habitations prévue sur le P.L.U. (12ml au faitage), par rapport à la hauteur de l'OAP (R+1+comble).

La hauteur maximale au faitage s'élève à 12m en UA et AUA. De plus, un bâtiment en RDC+1+combles peut s'élever à 12m. Les hauteurs ne seront pas revues.

Le commissaire enquêteur constate que les hauteurs au faitage en zone UA et AUA sont conformes au règlement.

Mr Bouvet

Inquiétude sur l'objectif « 5200 habitants en 2030 »

Inquiétude sur la cohabitation d'un centre commercial et le commerce de proximité existant.

Inquiétude sur une étude d'impact exécutée il y a plus de 10 ans servant de fondation au nouveau P.L.U.

La commune a l'obligation d'augmentation de la densité humaine et d'habitat pour répondre au SDRIF.

Commerce : voir réponses à la CCI

La réglementation en matière de PLU n'impose pas de refaire d'étude d'impact. La ZAC a été créée, le PLU ne fait que reprendre les éléments déjà actés.

Le commissaire enquêteur constate que l'objectif « 5200 habitants en 2030 » répond aux exigences du SDRIF. Le commissaire enquêteur précise que la création d'un « centre commercial » permet de redynamiser la vie locale d'une commune à l'échelle de Chevry Cossigny ; les petits commerces restent complémentaires à la grande surface et ils permettent de maintenir le « poumon » du centre-ville.

Mr Duffay

Un courrier argumenté de nombreuses suggestions pour l'avenir de l'OAP 4 (joint en annexes).

- Demeure remarquable : elle ne nécessite pas de réhabilitation, donc la formulation de l'OAP sera revue : il sera imposé un projet unique sur l'ensemble du périmètre incluant la demeure à préserver.
- Permettre une connexion viaire sur un principe de sens unique avec entrée sur la rue Frétel et sortie sur la rue de la Beauderie (avec accès fermé réservé aux riverains). Un deuxième accès sera prévu sur la rue Frétel.
- La frange paysagère sera supprimée au droit des garages
- L'OAP demande déjà la préservation des murs rue de la Beauderie et non la réalisation d'un muret et d'une grille
- La densité passera à 90 lgts/ha sur ce secteur (justification : pas situé aux abords de la RD, proche centre-ville).
- La règle de l'article UB 9 sur les 200 m² de SP ne s'appliquera pas aux résidences intergénérationnelles sociales au sein de cette OAP uniquement (justification : projet de résidence intergénérationnelle qui nécessite beaucoup de surfaces de plain-pied et des communications intérieures entre les espaces de vie.)
- La commune est favorable à réduire à 4 m la frange paysagée, à l'article UB 13, comme pour les autres OAP.
- L'espace paysager à protéger autour de la maison sera réduit et dans la légende il sera précisé que son emprise est à titre indicatif.
Dans le texte, supprimer la phrase indiquant que l'espace planté autour de la construction doit être préservé et la remplacer par : « un espace suffisant doit être préservé à ses abords ». Les aires de stationnement et voiries seront autorisées au sein de ce périmètre.

Le commissaire enquêteur acte ces décisions qui devront être corrigées dans le règlement des futures OAP.

Mr Baudu

Dans le cadre des OAP, il apporte des remarques personnelles pour contribuer à de meilleures conditions de circulations, de stationnement et au maintien maximum de l'espace paysager.

L'accès principal à l'OAP n°2 sera décalé, tout en conservant l'accès existant à la bâtisse remarquable.

Afin de faciliter la mise en œuvre des opérations, la commune a décidé de spécifier dans l'OAP que les places de stationnement pourront être réalisées au sein de l'espace paysager à préserver autour de la demeure remarquable.

La frange paysagère prévue entre les opérations 1 et 2 sera supprimée de l'OAP.

Densité : la commune a décidé d'augmenter la densité des secteurs 1, 2 et 3 à 80 logements / ha.

Pas de suppression de l'obligation des locaux poussettes.

Le commissaire enquêteur remarque une évolution des prestations des OAP suite aux remarques du public et particulièrement des riverains.

Mme Pidanier Josiane

Inquiète pour les enfants...les trottoirs sont réservés au stationnement et aux poubelles....

Pourquoi construire encore à 11 m 99 ?

Uniformiser le nombre de parking pour tout type de construction.

Une règle relative aux ordures ménagères est déjà créée dans le règlement.

Construction à 11.99m car il s'agit du centre-bourg.

Défavorable, le PLU doit respecter les normes du PDUIF en matière de stationnement.

Mr Van de Weghe

Réflexion à une vraie route de contournement du trafic au lieu de détruire la qualité de vie et la sécurité de l'ensemble des habitants de la commune.

La commune va envoyer un courrier au Département pour relancer l'étude d'une déviation.

Le commissaire enquêteur adhère à cette demande de déviation qui, même si elle risque d'être très longue, très compliquée, très couteuse, peut être la solution à tous les problèmes de circulation, de sécurité, de qualité de vie des Chevriards. La création d'un projet de cette importance est un travail de concertation avec tous les donneurs d'ordres et financeurs, ce qui donne un objectif et une finalité de résultat à l'ensemble des habitants de la commune.

Mr Demarque Sylvain

Rencontre des problèmes lors de la présentation de son permis de construire concernant une construction bioclimatique. Il souhaite une concertation avec le service urbanisme pour

améliorer l'interprétation des dérogations accordé dans le règlement du P.L.U. pour ce type de construction.

Regrette la non réalisation du réseau EU dans son quartier.

La commune souhaite redéfinir plus clairement les critères définissant une maison bioclimatique, qui fait l'objet d'une dérogation à l'article 11. Il s'agit d'une maison qui utilise au maximum les ressources de son environnement, pour diminuer, voire supprimer, sa consommation d'énergie et minimiser son impact sur l'environnement.

Ainsi, la commune a décidé d'exempter plutôt les constructions dites « passives », critère qui lui paraît moins subjectif.

Le commissaire enquêteur prend acte, tout en constatant que certaines règles de construction doivent être mises « au gout du jour » pour respecter les normes de construction bioclimatique.

Mr Roux Pascal (conseiller municipal, membre de la commission urbanisme de la commune).

Nombreuses interrogations sur les différents sujets d'élaboration du P.L.U. (courrier en annexe)

- Comblement d'une mare sans autorisation
- Suppression d'une grande partie des EBC
- Egouts saturés
- Baisses de pression sur la distribution d'eau potable
- Manque de stationnement
- Aucun projet à venir en infrastructures nouvelles, aucun budget prévisionnel
- Mise en doute sur l'utilité de la future ZAC
- L'étude d'impact datant de 2004 ne semble pas, 11 ans après en adéquation.
- Amplification des flux de camions avec augmentation de la pollution, des bruits....
- Le « Reveillon » doit être corrigé au niveau cartographie
- Déversoir d'orage à positionner sur les plans et à remettre aux normes ...

Sans objet, c'est le SYAGE qui définit les mares.

Espace Boisé Classé : S'il s'agit de la clairière (parc accrobranche) cela fait longtemps que les arbres n'existent plus). Les EBC sont justifiés avec photo aérienne pages 24 à 28 du RP.

Sans objet Hors PLU

Sans objet Hors PLU

Le PLU prévoit des normes de stationnement et des Espaces Réservés pour développer le stationnement.

Infrastructures : projets de nouvelles voies financées par les aménageurs dans le cadre de futures opérations + déviation de la compétence du Conseil Départemental 77

Utilité future ZAC : le PLU ne fait qu'entériner la ZAC qui a été créée en 2008

La réglementation en la matière n'impose pas de refaire d'étude d'impact. La ZAC été créée.

La question des nuisances a été traitée par l'étude d'impact de la ZAC.

Après vérification, il n'y a pas d'erreur de représentation du ru sur le plan de zonage du PLU arrêté.

La commune a contacté Suez pour une solution pérenne. Les plans des réseaux sont fournis par les concessionnaires.

Le commissaire enquêteur constate que les réponses de la commission sont en conformité avec le P.L.U ; Mr ROUX membre de la commission d'urbanisme a contribué à l'élaboration de ce P.L.U.

Stationnement (6 observations)

Mr Delmas

Dans les nouvelles opérations, ne pas sous dimensionner le nombre de places de stationnement

Même décision pour les logements sociaux.

Il s'agira de négocier avec les porteurs du projet. Le PLU doit se conformer au code de l'urbanisme et au PDUIF.

Le commissaire enquêteur considère que le logement qu'il soit social ou pas, les occupants génèrent le même nombre de véhicules. Les normes en matière de stationnement liées à la construction doivent évoluer pour éviter la saturation des places de stationnement. Malgré cet avis personnel, le P.L.U. doit rester en conformité avec le code de l'urbanisme et le PDUIF

Mr Bouvet

Stationnement extrêmement problématique.

Le PLU prévoit des normes de stationnement et des Espaces Réservés pour développer le stationnement

Le commissaire enquêteur prend acte.

Mr Paniego

Souhaite que la règle des places de stationnement pour les logements sociaux soit identique aux autres logements.

Défavorable, la commune n'est pas décisionnaire (PDUIF et article L 151-35 du CU)

Mr Dogan

Souhaite une concertation publique pour aborder le problème de parking sur la rue Charles Pathé. Voir la loi A l'ur qui permet pour dynamiser les centres villes d'être plus flexible.

Défavorable, tout changement de destination implique la création de stationnement en fonction des besoins induits par l'opération (sauf pour les destinations ayant autrefois été de l'habitation en zone UA).

Mr Depeaux

Souhaite que les normes de stationnement en zone UX soient revues à la baisse, 25% au lieu de 50% de la surface de plancher.

Favorable, les normes de stationnement jugées trop contraignantes en UX seront revues à la baisse.

Le commissaire enquêteur encourage cette décision de révision à la baisse des normes de stationnement en zone UX.

SA Largillier

Souhaite pour l'industrie 1 place de parking par tranche de 80 m2 de plancher.

Favorable, les normes de stationnement jugées trop contraignantes en UX seront revues à la baisse.

Assainissement(2 observations)

Mr Delmas

Il constate que le réseau EU, en cas de forte pluie, est très vite saturé.

Mme et Mr Almeida

Ils rencontrent des problèmes de refoulement des réseaux EU/EP lors de gros orages ou de grosses pluies. Il faut profiter de l'urbanisation de la zone AUA pour améliorer le réseau et augmenter le dimensionnement des pompes de refoulement. Ces prestations doivent être prises en charge par le futur aménageur de la zone AUA.

Sans objet et/ou hors PLU

Le commissaire enquêteur, bien que les questions posées sur l'assainissement soient hors P.L.U., remarque que le public signale certains dysfonctionnements sur les réseaux eaux usées et eaux pluviales aux abords de l'OAP du secteur d'urbanisation situé dans le périmètre de la ZAC « des nouveaux horizons ». Les constructions à venir se raccorderont sur ces réseaux, une étude de dimensionnement devra être faite pour éviter toute nuisance et tout dysfonctionnement.

Consultation du dossier P.L.U.(2 observations)

Mr Poulain

Propriétaire de la parcelle de la futur OAP n°1 ; simple visite pour consulter le dossier

Mr Rousselet

Consultation du dossier P.L.U. pour s'assurer que ses terres situées en zone AUXB ne sont pas préemptées.

Autres Problématiques (5 observations)

Mme Delmas

Demande en raison de son départ en retraite, le changement de destination de son local professionnel en studio d'habitation et qu'il soit exempté de création de place de parking.

Favorable – La commune souhaite assouplir la règle du stationnement en zone UA, pour les changements de destination, si un local commercial ou de bureau originellement à vocation d'habitat redevient une habitation, mais uniquement dans le cas où il n'y a pas de création de logement supplémentaire.

Le commissaire enquêteur prend acte de la décision.

Mr Pichon Mathieu

Souhaite la création de jardins collectifs municipaux

Mr Pagniego

Constate la circulation des cyclistes sur les trottoirs de la rue Charles Pathé

Possibilité de détecteur de présence pour réguler la circulation aux feux rue Charles Pathé et Marcel Pagnol.

Proposition d'interdiction de tourner à gauche rue Marcel Pagnol pour les véhicules de Brie Comte Robert (retour au giratoire suivant)

Sans objet et/ou hors PLU

Le commissaire enquêteur note une volonté des riverains à améliorer la circulation urbaine en apportant des réflexions sur le sujet

I- Réponses complémentaires aux observations des associations pendant l'enquête :
(Sont reprises ici les demandes qui n'apparaissent pas dans l'avis au titre des PPA.)

a) L'association AER

OAP : opposition aux zones d'activités au motif d'une incompatibilité avec les fronts urbains du SDRIF
incompatibilité non mentionnée par l'Etat ou la Région

Problématiques liées au commerce :

Voir réponse CCI

AUXb : boisement à protéger :

Voir réponse avis de l'Etat

Protection des EBC le long du ru jusqu'à la rue Gabin + zone Nzh :

La commune ne le souhaite pas et c'est incompatible avec la demande de l'Etat qui demande plutôt la réduction de la zone Nzh.

Continuité écologique du SDRIF :

Elle est bien représentée au PADD mais n'a pas à apparaître au zonage

Zonage :

Voir réponses à l'avis PPA d'AER et à Appel +

Règlement : limiter les possibilités d'extension en N

Les vocations sont limitées en N conformément au CU

b) Association APPEL +

- EBC à classer dans le bourg tout le long du ru :

Voir réponse AER

- **Classement équipements sportifs tout en N ou U :**

Voir réponse avis de l'Etat

- **Groupe scolaire : classement spécifique :**

Non, les zones UA et UB ont une vocation mixte habitat, commerces et équipements

- **Demande la préservation des zones humides :**

Le règlement les prend en compte conformément au SYAGE

Extension du cimetière :

La commune n'a pas de projet en ce sens

- **Sud Beauverger : Demande d'un classement N plutôt que UH**

Commune non favorable

- **Bâtiment industriel : permettre de conserver une activité non polluante ou reconversion en bureau :**

Réponse : le règlement indique déjà : « Restent autorisés les travaux et extensions des constructions existantes qui ne seraient pas autorisées en application des prescriptions des articles 1 et 2 ci-dessus et à condition qu'ils ne conduisent pas à augmenter des nuisances ou risques existants le cas échéant. »

Observations des PPA

Suite aux réponses des PPA consultées, la commission Urbanisme avec son bureau d'étude a réalisé un « pré- mémoire » en réponse (1ere version) celui-ci est consultable dans le dossier P.L.U depuis le 23 /02/2018.

L'association AER a remis un courrier le dernier jour de l'enquête avec des observations complémentaires à sa première réponse. (Courrier joint en annexe)

L'association APPEL a remis un courrier le dernier jour de l'enquête avec des observations complémentaires à sa première réponse. (Courrier joint en annexe)

La Région Ile de France a fait parvenir sa réponse le 21/02/2018.(courrier en annexe)

3.5 Mémoire en réponse du pétitionnaire aux avis des PPA (réponses pétitionnaire en rouge)

« Mémoire en Réponses du Pétitionnaire sur les avis prononcés des PPA » reçu le 12 /04/2018.

M. Le Sous-préfet a émis un avis favorable sur le projet de PLU « compte tenu que celui-ci limite sa consommation d'espace à 13,5 ha correspondant à la ZAC dite « les Nouveaux Horizons » créée en 2008 avant l'entrée en vigueur du SDRIF avec lequel l'existence de celle-ci est jugée compatible, notamment en prévoyant une densité de 35 logements/ha et en privilégiant la densification du bourg.

Il devra néanmoins s'assurer de sa **compatibilité avec le SDAGE et le SAGE de l'Yerres vis à vis de la préservation des zones humides, notamment dans le périmètre de la ZAC.** »

Les observations appelant une réponse à l'avis de l'Etat sont listées ci-dessous, et accompagnées de la réponse apportée par la commune.

1) Avis de l'Etat sur la compatibilité du PLU avec le SDRIF

Extrait de l'avis confirmant la compatibilité du PLU avec le SDRIF au sujet du développement urbain : « En maintenant l'aménagement de la ZAC «les Nouveaux Horizons » d'une superficie de 13,5 ha et créée en 2008, avant l'approbation du SDRIF, celle-ci est jugée **compatible avec la consommation d'espace permise par le document régional**. En dehors de la ZAC, la commune **ne prévoit aucun nouvel espace ouvert à l'urbanisation**. Le tissu bâti existant est programmé pour accueillir les logements notamment par de la densification et des opérations de renouvellement urbain.

La densité humaine et celle liée aux espaces d'habitat annoncées dans le projet de **PLU sont compatibles avec le SDRIF** en permettant leur augmentation au moins de 10 % respectivement. »

Demande : « La surface urbanisée de référence est fixée à 115,9 ha et est justifiée d'après une présentation des données relative au PLU approuvé 2006 et d'après lequel aucune nouvelle surface d'urbanisation n'a été ouverte ni utilisée jusqu'à présent (ce PLU est toujours en vigueur). Dans le présent projet, le rapport de présentation n'apporte pas de justification cartographique délimitant les surfaces prises en compte pour cette estimation, Le rapport de présentation devra être complété une apportant une telle justification. »

Réponse : le rapport de présentation indique qu'aucune extension n'est prévue, hormis celle de la ZAC dont il est convenu avec l'Etat qu'étant antérieure au SDRIF elle est entérinée de fait. C'est pourquoi la référence à l'espace urbanisé n'est pas présentée.

Cependant, pour répondre à la demande de l'Etat, il sera rappelé la surface urbanisée de référence (133 ha en 2012) selon les chiffres du référentiel territorial de l'IAURIF. Cela conduit à une capacité d'extension de 6,65 ha, entièrement consommée par la ZAC.

2) Cours d'eau et mares

Demande : l'Etat indique que certains cours d'eau et mares ne sont pas représentés sur le plan de zonage. Des cartographies élaborées par le SYAGE sont joints à l'avis.

Réponse : après étude des cartographies fournies, le plan de zonage sera complété le cas échéant. Les services du SYAGE qui ont été contactés à ce sujet ont indiqué que la cartographie annexée à l'avis était peu précise et qu'il valait mieux se reporter à la carte des cours d'eau du département.

Zones humides

Demande : « Il conviendra de classer en Nzh « les zones humides connues délimitées » qui ont été recensées par l'étude du SAGE de l'Yerres et qui figurent sur les fiches 302, 305 et 316 (fiches jointes).

Réponse : Conformément à la demande de l'Etat, les zones humides connues délimitées par le SYAGE seront classées en Azh ou Nzh au plan de zonage. Il s'agit d'espaces situés au sein de la forêt de la Léchelle.

Demande : Les cartographies des enveloppes d'alerte de zones humides de la DRIEE n'apparaît pas, à l'échelle communale, dans le paragraphe relatif aux zones humides du rapport de présentation (p.94).

Réponse : les zones humides sont présentées dans le diagnostic (pièce n°2-1) pages 93-94, il y a eu en effet un problème d'affichage de certaines cartes dans le rapport de présentation que nous allons corriger dans le dossier d'approbation.

Demande : Il est préférable de classer en zone humide Azh ou Nzh uniquement les zones humides avérées de classe 1 et 2. Les zones humides de classe 3 peuvent être matérialisées si elles ont été vérifiées et confirmées. Au vu contexte particulier de présence de mares et mouillères relevée par le SRCE et des prescriptions du SAGE de l'Yerres, il convient de maintenir sur le plan de zonage, à titre d'information, la couche représentant les zones humides de classe 3 même si le caractère humide n'a pas été vérifié ainsi que la partie du règlement s'y afférant.

Réponse : la commune souhaite être plus protectrice que ce qu'impose a minima le SYAGE concernant les zones humides, en classant plus largement les abords du ru au sein du bourg en zone humide Nzh.

Demande : De plus, toute ouverture de zone à l'urbanisation (notamment sur les zones AUa et AUXb) doit faire l'objet de prospections afin d'affirmer ou infirmer le caractère humide au préalable, étant rappelé que le SAGE proscrit toute destruction de zone humide.

Réponse : l'avis du SYAGE repris ci-après indique bien : « Autour des rives du Réveillon se trouvent des enveloppes d'alerte (classe 3 de zone humide – étude DRIEE). Il conviendra d'y faire attention lors des projets d'aménagement (étude pédologique et floristique pour confirmer ou infirmer la présence de zone humide). » Par ailleurs, les services du SYAGE, contactés à ce sujet ont bien confirmé qu'il appartient aux pétitionnaires et non aux communes de réaliser ces études. NB : les services de l'Etat ont également confirmé ce point par mail le 23/02/2018.

Le règlement du PLU indique déjà à l'article 2 de la zone AUXb : « La zone est concernée en partie par des enveloppes d'alerte de la DRIEE et/ou par des unités fonctionnelles de zones humides identifiées par le SYAGE. Pour tout projet de plus de 1000 m² dans ces zones, il est nécessaire au préalable de vérifier le caractère humide de la zone. Si la zone est avérée humide au moins selon l'un de ces critères, le pétitionnaire devra se rapprocher de la police de l'eau (DDT 77) pour voir si son projet est réalisable. En effet, le SAGE de l'Yerres interdit la destruction de plus de 1000 m² de zones humides avérées sauf si le projet est déclaré d'intérêt général, d'utilité publique ou s'il présente des caractères de sécurité ou de salubrité publiques. »

Conformément au SAGE, la **mention du seuil des 1000 m² sera supprimée** (« Pour tout projet de plus de 1000 m² dans ces zones »), l'étude zone humide sera donc imposée dans tous les cas sur les zones à urbaniser situées en classe 3. De plus, la zone AUa étant pour une infime partie située en classe 3, cette mention sera également reprise à l'article 2 de cette zone.

Demande : Les dispositions « 2 » de la zone Nzh et Azh mériteraient d'être plus précises afin de permettre une protection de ces zones. Il conviendrait, par exemple pour la disposition 2 de la zone Nzh, d'ajouter à la phrase « Les aménagements visant à mettre en valeur le milieu humide » la mention « dans le cadre de projets de restauration ». Cette précision devra être également apportée à la zone Azh.

Réponse : cette mention sera ajoutée à l'article 2 des zones Azh et Nzh.

3) Eaux pluviales / assainissement

Demandes : L'article 4 du règlement des différentes zones relatif à l'assainissement indique, dans son chapitre concernant les eaux pluviales, que « les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées si le sol et le substrat le permettent. » Cette prescription est appréciable notamment au vu des objectifs du SDAGE. **Il pourra néanmoins être précisé « infiltration sur l'unité foncière ».**

Ensuite il conviendrait de faire une transition avec le paragraphe suivant «**En l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau ...** ». Il serait opportun de mettre en tête de phrase la mention « si l'infiltration est insuffisante, en l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau ... ».

Dans ce même paragraphe, concernant le prétraitement, il pourrait être précisé que « **avant rejet au milieu naturel s'il est nécessaire de traiter les effluents, ce traitement se fera de manière privilégiée à l'aide de techniques alternatives** ».

Le paragraphe relatif aux espaces de stationnement, pour plus de clarté, pourrait être déplacé en fin du chapitre de la disposition 4. Il conviendra **d'enlever la mention de « séparateur d'hydrocarbure »**, qui a une utilité pour des activités spécifiques (station-service), et de la remplacer par la mention « **dispositifs rustiques** ».

Réponse : ces demandes seront prises en compte.

Demandes : Un zonage d'assainissement en vigueur (carte distinguant les zones de la commune bénéficiant d'un réseau d'assainissement collectif de celles où les constructions doivent posséder des dispositifs d'assainissement autonome) devrait être joint au présent projet de PLU. A notre connaissance **le zonage d'assainissement de la commune a été approuvé.**

Un **zonage eaux pluviales** devrait s'il existe être aussi joint au PLU.

Réponse : la commune ne dispose d'aucun zonage d'assainissement ni de schéma d'assainissement.

4) Milieux naturels

Demande : La zone AUXb est concernée par un boisement de plus de 30 ans et de plus de 1 ha, il conviendrait de maintenir au maximum ce boisement situé en limite de commune afin de bien intégrer et de délimiter l'urbanisation de la ZAC. [...] En cas de réalisation de la ZAC, il conviendra de bien informer le porteur de projet de la nécessité de déposer une demande de défrichement auprès de la DDT/Service Environnement et Prévention des Risques.

Réponse : la commune a décidé d'ajouter à l'OAP l'obligation de créer un boisement compensatoire le long de la limite Ouest du périmètre de la zone AUXb, pour répondre à l'avis de l'Etat et des associations de sauvegarde de l'environnement (voir ci-après).

Demande : corridors écologiques

Sur le plan de zonage, des corridors écologiques sont délimités au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Pour plus de lisibilité, il conviendra d'insérer leur légende, sur le plan de zonage, sous le titre existant « d'éléments à préserver au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du CU ».

Le contour du corridor écologique du massif boisé à l'Est de la commune reprend le tracé des lisières des boisements de plus de 1 00 ha. Afin de bien identifier l'emprise du corridor, il serait souhaitable de marquer l'intérieur de celui-ci par une trame adaptée.

Réponse : ces demandes «de forme » seront prises en compte.

L'article 2 du règlement des différentes zones impactées, indique que dans le secteur de continuité écologique « les constructions et installations précitées sont autorisées sous condition de ne pas remettre en cause les continuités écologiques ». Ces dispositions sont contraires avec l'objectif de protection des continuités écologiques. En effet, l'appréciation de « la remise en cause des continuités écologiques » est difficile en l'absence de définition.

Réponse : la commune souhaite maintenir cette disposition, car elle estime que ses services instructeurs seront en mesure d'apprécier les mesures prévues au sein des projets pour le maintien des continuités écologiques, sachant que celles-ci sont étroitement liées à la présence de cours d'eau.

5) Prise en compte des risques et nuisances

Demande Retrait et gonflement des argiles : des prescriptions spécifiques sont fortement recommandées. Il conviendra de joindre au PLU la plaquette "les constructions sur terrain argileux en Ile de France".

Réponse : ces informations sont déjà présentes dans le PLU à l'annexe 9 « informations diverses ».

6) Servitudes

Demande : Les servitudes PT2 relative à la protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles (centre d'émission et de réception et Zone de dégagement) ont été abrogées par les décrets du 29 mars 2001 et du 3 février 2000. Dans ce cas il convient de procéder à cette correction dans le dossier des servitudes d'utilité publique (plan et liste).

Réponse : cette demande sera prise en compte.

7) Annexe : observations sur le contenu et la forme du dossier

Demande : De manière générale, certaines cartes sont absentes (pages ... ,80, 103,119 ...), seul l'encadré est présent. Il convient d'insérer les cartes annoncées.

Réponse : cette modification sera apportée.

Demande : « Il est précisé que la nouvelle aire d'accueil des gens du voyage de 60 places réalisée à Brie-Comte-Robert a été ouverte depuis le 16 août 2016, les anciens aménagements étant destinés à être détruits.

Réponse : Cette correction sera apportée au rapport de présentation.

Demandes concernant le règlement :

Articles UA12, UB12, UX12, AUXa et AUa 12: concernant la norme de stationnement des vélos pour les établissements d'enseignement, celle-ci est basée sur le nombre d'élèves (entre 8 et 12 élèves).

Cette règle n'est pas fixe compte tenu qu'on peut effectuer le calcul sur une base d'un ensemble soit de 8 ou 12 élèves. Pour une formule simple et constante évitant toute interprétation, il convient de retenir un ensemble d'élèves précis et fixe.

Réponse : la commune décide d'appliquer cette norme sur une base de 10 élèves.

Article UA13 : Aucune proportion n'est indiquée (pourcentage) pour la partie de terrain à garder en pleine terre.

Réponse : S'agissant de la zone UA à caractère dense (centre ancien), la commune ne souhaite pas fixer de proportion pour les espaces en pleine terre. D'autant qu'une règle précise existe déjà : « Les espaces non construits et non occupés par les aires de stationnement doivent être traités en espaces verts et plantés, notamment l'espace compris entre le fonds de parcelle et les constructions. »

Article UH12 : Le stationnement des bureaux est réglementé alors que ce type de construction n'est pas autorisé dans la zone.

Réponse : cette modification sera apportée.

B- Avis du SYAGE (annexé à l'avis de l'Etat)

L'avis du SAGE de l'Yerres sur le PLU de Chevry-Cossigny est favorable sous réserve que les remarques ci-dessous soient prises en compte.

1) Rapport de présentation

Demande :

- Cartes manquantes
- Petite correction à apporter à la page 78, le PAPI devrait être approuvé au courant de 2018

Réponse : ces modifications seront apportées.

2) OAP

Demandes :

OAP 3 : Attention une partie de la parcelle 23 de l'OAP 3 se trouve en enveloppe d'alerte (classe 3 de zone humide - étude DRIEE). Il conviendra d'y faire attention **lors des projets d'aménagement** (étude pédologique et floristique pour confirmer ou infirmer la présence de zone humide).

OAP- AUa

La pointe nord-est de la zone AUa se trouve en enveloppe d'alerte (classe 3 de zone humide – étude DRIEE). Il conviendra d'y faire attention **lors des projets d'aménagement** (étude pédologique et floristique pour confirmer ou infirmer la présence de zone humide).

OAP zone d'activité AUxb

Autour des rives du Réveillon se trouvent des enveloppes d'alerte (classe 3 de zone humide – étude DRIEE). Il conviendra d'y faire attention **lors des projets d'aménagement** (étude pédologique et floristique pour confirmer ou infirmer la présence de zone humide).

Réponse : Le SYAGE demande la prise en compte des zones humides potentielles lors des projets d'aménagement et non au stade du PLU.

Voir à ce sujet la réponse apportée à la remarque de l'Etat sur les zones humides. Un paragraphe sera ajouté dans le règlement des zones concernées.

3) Règlement

4) Demande :

UA 3 - Voies et accès

Noter que les voies privées doivent permettre la récupération des eaux pluviales ou à défaut que les matériaux soient le plus infiltrant possible

UA 12 - Stationnement

Il est recommandé de préconiser d'assortir les aires de stationnements d'un dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement devront être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement définie dans le **zonage des eaux pluviales ou à défaut 1L/s/Ha**.

Réponse : ces éléments sont traités de manière générale à l'article 4 sur la gestion des eaux pluviales : « Le traitement des eaux pluviales de surface issues des espaces dédiés au stationnement de plus de 150 m² doit faire l'objet d'un prétraitement, séparateur d'hydrocarbure...avant rejet dans le réseau collectif.

Dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, bassin d'agrément, système de récupération des eaux pour l'arrosage des espaces verts, etc..) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses...). Ainsi, de façon à réduire les eaux de ruissellement et lutter contre les inondations, le débit de rejet des eaux dans l'égout pluvial est limité à 1 litre / seconde / hectare imperméabilisé. »

Il ne semble pas nécessaire de les rappeler dans d'autres articles.

UA 11- Aspect des constructions et aménagement des abords

Il est recommandé de permettre la végétalisation de l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords.

Réponse : L'article UA 13 impose déjà la végétalisation des abords des constructions : « Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces non construits et non occupés par les aires de stationnement doivent être traités en espaces verts et plantés, notamment l'espace compris entre le fonds de parcelle et les constructions. Les plantations doivent être réalisées à raison d'au moins un arbre de haute futaie et deux arbres de basse tige par tranche de 200 m² de terrain. Ces espaces pourront également accueillir des bassins d'agrément, également utile dans le processus de gestion différée des eaux pluviales. L'espace libre créé par le retrait d'implantation de la construction doit être planté, notamment en fond de parcelle... »

4) Plan de zonage

Le SYAGE propose éventuellement de classer en Azh deux secteurs, au Nord du bourg et aux abords de Cossigny.

Réponse : la commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette proposition, les espaces concernés sont déjà protégés par un secteur de continuité écologique.

5) Annexes

Documents à annexer au PLU (si existants) :

- Schéma des réseaux d'assainissement et d'eau potable
- Zone d'assainissement eaux usées et eaux pluviales
- Règlement d'assainissement collectif et non-collectif
- Les servitudes relatives aux périmètres de protection des captages d'eau potable : même s'ils ne sont plus utilisés et tant qu'ils ne sont pas rebouchés dans les règles de l'art.

Réponse : il n'existe pas de Zonage d'assainissement eaux usées et eaux pluviales ni de Règlement d'assainissement collectif et non-collectif, à la connaissance de la commune.

Concernant les servitudes, la liste fournie par l'Etat ne mentionne pas de périmètres de protection de captage sur le territoire.

C- Avis de RTE (annexé à l'avis de l'Etat)

1) Annexes du PLU

Réponse : la liste et le plan des servitudes seront complétés avec les données fournies par RTE : **liste des lignes, poste électrique sur le plan, mise à jour de l'adresse du gestionnaire.**

Les recommandations fournies ainsi que les plans des lignes seront annexées au PLU (pièce n°9, informations diverses).

2) Règlement

RTE demande à ce que soient mentionnées spécifiquement des règles relatives à la présence d'ouvrages électriques en zones A et N : article 2, article 10 (exemption de hauteur), articles 6, 7, 8, 9 :

Nous vous demandons d'indiquer :

- Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

- Que les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques. »

Réponse : ces demandes seront prises en compte.

D- Avis de l'architecte des bâtiments de France (28/12/2017)

L'avis mentionne la présence de Servitudes d'utilité publique patrimoniales :

La commune de Chevry-Cossigny ne possède aucun monument historique inscrit ni classé, et partage à l'extrême nord-est avec la commune voisine de Gretz-Armainvilliers la servitude du Site inscrit du Parc et Château «du Domaine Péreire » inscription par arrêté du 6 mars 1947.

Pas de demande particulière.

E- Avis du CRPF (1/02/2018)

L'avis du CRPF sur le projet de PLU arrêté est défavorable, sauf à apporter les corrections proposées avant son approbation.

Demandes :

- 1) Ajouter au PADD page 5 et 13, aux points concernant la problématique énergétique et la réduction des gaz à effet de serre une mesure susceptible aussi de maintenir des emplois rédigée par exemple ainsi : *«Encourager l'usage du bois local comme énergie, tant en bûches qu'en plaquettes (en substitution à une énergie fossile notamment. »*

Réponse : la commune est d'accord pour ajouter cette mention au PADD.

- 2) Au règlement, à propos des Espaces Boisés Classés, page 4, il faut être plus précis pour éviter les ambiguïtés et compléter dans le cadre du tableau avec le texte suivant :
« En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres (art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme et en accord avec les orientations réglementaires du SDRIF, pages 40 et 41), lorsqu'ils sont :
 - arbres dangereux, chablis ou morts;
 - dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé
 - si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées;
 - ou en forêt publique soumise au régime forestier. »

Réponse : ces demandes seront prises en compte.

- 3) Le règlement en outre, pages 20, 33, 44, 53, 60, 68, 75, 81 et 88, indique aux articles 13 de toutes les zones (et donc aussi boisées) que: « **Les végétaux invasifs sont interdits.** » **Pour les zones agricoles et boisées**, ces interdictions sont manifestement contraires au code de l'urbanisme lui-même, qui prévoit bien en cette matière la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières (art. L101-2), mais s'en retire la compétence sur l'utilisation agricole, y compris sylvicole, qui en est faite (art. L101-3), et qui elle relève en revanche des codes rural et forestier.

Notez bien que cette question est déjà abordée **page 5 du règlement** en forme de recommandation, ce qui est raisonnable et suffisant, car en effet cette notion est fortement sujette à controverse tant sur les éléments des listes que sur les rôles exacts et les risques liés à ces espèces selon les contextes, et cela de l'avis du muséum lui-même (cf. : <http://eee.mnhn.fr>), mais il faut y **préciser en plus: « hors espaces agricole et forestier »**. Et retirer du règlement toutes les interdictions des végétaux invasifs figurant aux neuf pages répertoriées ci-dessus.

Réponse : l'interdiction des végétaux invasifs sera supprimée en zone agricole et naturelle et p.5, pour la recommandation il sera précisé hors espaces agricole et forestier.

F- Avis de la chambre d'agriculture (19/01/2018)

1) Emplacements réservés

- ER a pour création d'un boisement : la CA demande sa suppression.
- ER d pour création d'une liaison douce de 5 m de largeur : demande de retrait
- ER g pour création d'une voie : demande de retrait

Réponse : l'ER a déjà été supprimé dans le nouveau projet de PLU soumis pour avis aux PPA. Concernant les autres ER, il s'agit de projets d'intérêt général que la commune souhaite maintenir. La voie (ERg) émane d'une demande du conseil départemental.

2) Zones humides

Demande :

« La Chambre d'agriculture demande que les zones humides de classe 3 soient simplement mises en annexe puisqu'elles ne sont pas avérées, mais seulement présumées. »

« Nous lisons, page 82 du règlement, qu'en zone «Azh» toute occupation du sol est interdite à l'exception des aménagements visant à la mise en valeur écologique et pédagogique du milieu humide. Nous demandons expressément que cette interdiction générale soit revue en concertation avec la profession agricole afin de ne pas limiter les activités agricoles existantes. »

Réponse : le PLU doit être compatible avec le SYAGE et se doit donc de reporter sur le plan de zonage les zones humides de classe 3 (voir ci-avant avis de l'Etat et du SYAGE). De même, les zones humides avérées (classes 1 et 2) doivent faire l'objet d'un zonage spécifique Azh où toute occupation du sol de nature à remettre en cause les zones humides doit être interdite.

3) Réaffectation des corps de ferme

La Chambre d'agriculture demande, d'une part, que l'ensemble des bâtiments agricoles situés en zone «A» puissent faire l'objet d'un changement de destination et, d'autre part, que cette possibilité ne soit pas encadrée par une limite de plancher maximale.

Réponse : la commune ne souhaite pas modifier le PLU concernant ces éléments. En effet, elle souhaite permettre le changement de destination des bâtiments agricoles d'intérêt architectural uniquement. De plus, elle souhaite limiter la surface de plancher qui sera dévolue à la nouvelle destination, afin de permettre la pérennité des activités agricoles, conformément au code de l'urbanisme.

4) Le classement en EBC de parcelles agricoles

Notre compagnie constate, sur les plans graphiques, que certaines parcelles agricoles sont classées en EBC. Aussi, nous demandons que seules les parcelles actuellement boisées puissent faire l'objet d'un tel classement et que les EBC repérés aux plans de zonage sur des parcelles agricoles soient retirés.

Réponse : les espaces classés EBC en zone A sont tous des espaces réellement boisés ou des alignements d'arbres. La commune ne souhaite donc pas les déclasser.

5) La réglementation de la zone « A »

Notre compagnie demande expressément que la réglementation autorise la diversification des activités agricoles afin de permettre aux exploitants de la commune de développer des activités complémentaires à l'activité agricole.

Réponse : le règlement de la zone agricole autorise : « Les constructions et les aménagements à condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole professionnelle ». Ainsi toutes les activités réputées agricoles par le code rural (gîte et camping à la ferme, vente à la ferme,...) sont de fait autorisées par le règlement. Pour lever toute ambiguïté, le règlement pourra préciser que la diversification des activités agricoles telles que listées par le code rural est autorisée.

Nous demandons que le règlement autorise les constructions nécessaires à l'activité agricole à l'intérieur d'une marge de 50 mètres par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus 100 hectares.

Réponse : le SDRIF autorise en effet les bâtiments agricoles au sein de la lisière, mais le PLU peut être plus restrictif et c'est le souhait de la commune pour préserver les boisements.

G- Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) – 10/01/2018

Au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, la commission a rendu un **avis favorable sur le projet de PLU assorti des réserves expresses suivantes :**

1) Matérialiser de manière plus claire les emprises de la TGV et de la N4 : prévoir un classement en une zone unique plutôt qu'une succession de zones N ou A selon la nature des parcelles traversées.

Réponse : La LGV n'est déjà classée que dans une zone unique A et la N4 dans une zone unique N.

Demande : Maintenir une zone paysagère boisée le long du secteur AUXb afin de mieux intégrer l'urbanisation future.

Réponse : La commune souscrit à cette demande (voir réponse à l'avis de l'Etat).

Demande : Classer en Ue le secteur d'équipement de loisirs, classé en N actuellement.

Réponse : la commune souhaite maintenir en zone naturelle cet espace paysager situé aux abords d'une zone humide et d'un cours d'eau.

Demande : Classer en zone humide Azh ou Nzh uniquement les zones humides avérées de classe 1 et 2. Les zones humides de classe 3 peuvent être matérialisées si elles ont été vérifiées et confirmées.

Réponse : voir réponse à l'avis de la chambre d'agriculture et à l'avis de l'Etat.

H- Avis de la CCI de Seine et Marne (29/01/2018)

La CCI Seine-et-Marne a émis un **avis favorable** avec les remarques suivantes.

1) **Rapport de présentation**

La CCI de Seine-et-Marne suggère d'ajouter une cartographie représentant les limites de la ZAE afin de mieux comprendre l'armature économique de la commune (cf. Annexe1 de l'avis).

Afin de mieux comprendre et valoriser la structure de l'équipement commercial de la commune, la CCI Seine-et-Marne demande de :

Stipuler la présence sur la commune d'un marché hebdomadaire tenu le mercredi matin sur la place de la Poste réunissant une dizaine d'exposants;

Mettre à jour la liste des commerces en retirant l'activité de fleuriste ((L'Or K'idée) du fait de l'arrêt de cette activité et en ajoutant l'activité de plomberie-chauffagiste et la poste qui manquent à l'inventaire des commerces de la commune.

Mentionner le nombre total de commerces actifs avec vitrine présents sur le territoire communal. La CCI Seine-et-Marne identifie au sein de son Observatoire des Comportements et des Lieux d'Achats 18 établissements en activité avec vitrine en janvier 2018 répartis de la façon suivante :

14 au sein de la centralité de centre bourg,

2 localisés en entrée de ville ouest au sein de la ZAE existante mais recensés comme appartenant à la centralité de centre bourg (citée ci-dessus),

2 en dehors de cette centralité (activité agricole disposant d'un point de vente et restaurant du golf).

Afin d'illustrer cette information, une cartographie localisant les commerces de centre bourg et d'entrée de ville est annexée (cf. Annexe 2 de l'avis).

Réponse : ces éléments seront ajoutés au rapport de présentation

2) **PADD**

Dans un souci de cohérence, la CCI Seine-et-Marne recommande de prolonger le trait violet représentant la volonté de préserver les commerces et services afin que l'ensemble du front bâti longeant la RD216 et situé en UA soit concerné par cet objectif.

Réponse : cette modification sera apportée au PADD

3) **OAP**

L'implantation d'une nouvelle surface commerciale en entrée de ville sud-ouest ne peut s'entendre que si l'OAP démontre et stipule que le projet commercial sera connecté et relié aux commerces existants et constituera bien un complément et non une concurrence à la centralité commerciale de centre-bourg existante.

Réponse : le PLU prévoit l'augmentation de la population du bassin de vie, notamment au travers des OAP 1, 2 et 3 situées à proximité de la future zone commerciale et du secteur 4 qui a vocation à accueillir une résidence intergénérationnelle à proximité des commerces du centre-ville. La commune va imposer à la moyenne surface qui s'implantera dans la ZAC de ne pas proposer de boulangerie ou pharmacie pour ne pas faire de concurrence aux commerces de proximité en centre-ville. Il s'agit bien d'une offre commerciale complémentaire.

4) Règlement

Concernant les articles 12 relatifs au stationnement, la CCI Seine-et-Marne demande de prévoir la réalisation de places de stationnement pour les commerces au sein des zones UX et AUX afin d'offrir à ces activités un nombre de places suffisantes pour répondre à leurs besoins et à ceux des clients.

Réponse : la commune ne souhaite pas déterminer en amont de normes de stationnement précises pour les commerces, le règlement impose de réaliser du stationnement « correspondant aux besoins des aménagements et constructions ». Il appartiendra donc aux services instructeurs de déterminer au cas par cas si les besoins sont satisfaits. De plus, la commune vient d'aménager un parc de stationnement aux abords du pôle santé qui pourra être mutualisé.

I- Avis de la chambre des métiers et de l'artisanat de Seine et Marne (10/01/2018)

La CMA77 met en avant le fait que l'Artisanat n'apparaît que succinctement dans le PADD et dans le Rapport de Présentation. Suite à ce constat et à la définition effectuée précédemment, la CMA 77 souhaiterait que l'artisanat soit davantage mentionné au sein de ces documents.

Le rapport de présentation peut être l'occasion de présenter quelques chiffres de l'Artisanat à Chevry-Cossigny. Ainsi, il existe 97 entreprises artisanales sur cette commune. La répartition des entreprises suivant les quatre grandes catégories d'activités (Alimentation: 4 entreprises, Bâtiment: 42 entreprises, Fabrication : 14 entreprises, Services: 34 entreprises) montre une présence plus marquée des entreprises du secteur du bâtiment dans cette commune (exemples : maçonnerie, plomberie, électricité, etc.), et une représentation moindre des entreprises de l'alimentation (exemples : boulangerie, boucherie, restauration rapide, etc.)

Réponse : ces éléments seront ajoutés au rapport de présentation.

J- Avis de l'INAO (19/01/2018)

« La commune de Chevry-Cossigny est située dans les aires géographiques : des AOP "Brie de Meaux" et "Brie de Melun" ; nous n'avons pas recensé de siège d'exploitation en lien avec ces productions. Je vous informe que l'INAO n'a **pas de remarque à formuler sur ce dossier**, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'impact sur les AOP concernées. »

Le Département a émis un avis favorable sur le PLU, sous réserve de la prise en compte des observations ci-dessous.

- un plan de localisation des OAP en faciliterait la lecture
- Les OAP sont toutes situées en zone UB à vocation d'habitat dans un même quartier d'entrée de ville Sud-ouest du bourg. L'enjeu est d'anticiper la mutation prochaine du quartier. Cette analyse est malheureusement peu perceptible au PLU.

Réponse : les secteurs soumis à OAP sont localisés par un périmètre spécifique aux plans de zonage conformément au code de l'urbanisme, ce qui permet de les situer aisément.

Le document des OAP et le RP mentionnent bien l'enjeu de renouvellement urbain de l'espace en entrée sud-ouest

1) Servitudes

Le plan d'alignement (EL 7) de la RD 216 (plutôt que CD 216) doit être légèrement allongé à l'Est jusqu'au carrefour avec la RD 35 Nord. En revanche, il convient de rectifier l'adresse et le nom du gestionnaire (Conseil départemental et non DDT, adresse : 1 Place de la Porte de Paris, 77000 Melun) et de préciser au grand public, le lieu de consultation des plans (Agence Routière Territoriale de Melun – Vert-St-Denis 314, avenue Anna Lindh 77240 Vert-Saint-Denis).

Réponse : la liste et les données de localisation des servitudes sont fournies par les services de l'Etat puisqu'elles relèvent de sa compétence. Néanmoins, les précisions demandées seront ajoutées à la pièce des servitudes, avec les précautions nécessaires (le bureau d'études ne peut s'engager sur le report des servitudes sur le plan).

2) Accès sur RD

« Il faut notamment poursuivre l'étude de faisabilité du plan global d'aménagement du quartier. La réflexion doit s'appuyer à l'échelle du quartier, sur la mutualisation des accès, le maillage à long terme des impasses, la création de liaisons douces, un nouveau tracé de la voie communale péri-urbaine s'accrochant peut-être plus à l'Ouest avec la porte d'entrée de ville à hauteur de la zone Aux. »

Réponse : la commune a déjà mené cette réflexion en prévoyant un emplacement réservé au Sud et en regroupant les OAP 1 et 2. Le raccordement à des impasses a été étudié mais s'est avéré difficile compte-tenu de leur étroitesse et de la proximité des habitations riveraines.

3) ER

7 Emplacements réservés (et non 6 selon le RP II p. 31)

ERe : l'ER est bien positionné, sa superficie est à corriger pour à ce jour, une surface de 11 931 m² et non de 1 846 m².

Réponse : ces modifications seront apportées au dossier de PLU.

4) Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Demande :

Faire une OAP commune pour les **secteurs 1 à 4**. Evoquer les points suivants :

« - Le maintien de la sécurisation de l'entrée de ville (section 70) permettant aux automobilistes de décélérer progressivement de 80 à 50 km/h.

- La sécurisation du nouveau carrefour RD 216/RD 51e1/voie communale. Si cette voie est programmée comme future voirie urbaine carrossable, elle doit être située en vis-à-vis directe de la RD 51e1 pour un meilleur fonctionnement du carrefour en croix. Pour une voie réservée aux liaisons douces, il convient de rabattre les traversées au carrefour existant.

- Le maillage de liaisons douces internes avec les itinéraires existants (RD 216).

- Le renfort du traitement paysager de la frange Sud du terrain, premier plan perpendiculaire à la RD 216 (OAP 1) et très visible dans la perspective d'entrée de ville.

Pour confirmer le caractère urbain de la zone traversée, il conviendrait aussi d'imposer une implantation des façades bâties parallèlement à la RD 216. »

Réponse : les règles concernant le code de la route (vitesse) ne sont pas du ressort du PLU.

La voie prévue au Sud est bien une future voie carrossable, elle a été positionnée de manière à être en vis-à-vis de la RD 51 e1, avec la difficulté de la présence du château d'eau qu'il est nécessaire de contourner.

Il n'y aura pas de voies structurantes à l'intérieur des secteurs soumis à OAP (plutôt un principe d'accès), c'est pourquoi la commune ne souhaite pas imposer la réalisation de pistes cyclables aux futurs aménageurs. Le traitement paysager au Sud des secteurs est déjà imposé.

Enfin, la commune ne souhaite pas imposer l'implantation des constructions sur le terrain de l'opération, afin de laisser un peu de souplesse aux futurs aménageurs. Le plus important pour la commune est la préservation de la bâtisse remarquable présente au sein du secteur 2, qui est déjà une contrainte importante.

OAP 5 (ZAC habitat)

« Pour une meilleure compréhension, la définition du réseau de desserte est à préciser en plan à l'OAP, certaines voies semblant réservées aux liaisons douces (à raccorder à l'itinéraire cyclable /RD 216).

La sécurisation du carrefour d'accès du lotissement est bien prévue. Néanmoins, l'effet recherché de « Porte d'entrée du quartier » ne doit pas, dans le cadre de la hiérarchisation des carrefours sur la RD 216, être plus important que le giratoire voisin (RD 216/RD 35). **Le projet devra être vu avec l'ART** (agence routière territoriale).

En revanche, en rive de la RD 216, la continuité des plantations d'alignement bilatéral conférant un caractère urbain homogène à la traversée de la RD dans le cœur de bourg comme dans l'espace péri-urbain pourrait être suggéré en plan à l'OAP. »

Réponse : l'OAP indique « un principe de desserte doublé d'une liaison douce ». Il s'agit d'une voie automobile et d'une liaison douce, cela pourra être précisé. L'effet de « porte d'entrée » recherche une qualité de l'entrée du quartier en termes de sécurité et de paysage, cela n'implique pas l'aménagement d'un giratoire. Concernant les plantations, celles-ci sont présentes de manière unilatérale depuis l'entrée Est (au Nord et non au Sud de la RD), la commune ne souhaite donc pas imposer la création d'un alignement d'arbres aux futurs aménageurs dans le cadre de la ZAC. Les prescriptions relatives à l'aménagement de cette zone ont d'ailleurs déjà été prévues dans le dossier de réalisation de la ZAC approuvée en 2008.

OAP 6 (ZAC activités)

A l'OAP, tant en plan qu'à l'écrit, il convient :

- de hiérarchiser les carrefours créés avec un principe de nouvelle « Porte d'entrée de ville » au carrefour sur la RD 216 Ouest et « d'entrée de ville secondaire » au carrefour sur la RD 51e1 ;
- de sécuriser sur les RD 216 et RD 51e1, les entrées de ville situées en amont des carrefours de la voie nouvelle de la ZAC avec les 2 RD. Il s'agit de progressivement faire décélérer l'automobiliste de 80 à 50 km/h ;
- de faire évoluer la zone 70 sur la RD 216 ;
- **d'interdire tout nouvel accès riverain sur la RD 216 et de supprimer du règlement AUXa – 3 cette phrase jugée ambiguë : « Il n'est autorisé aucun nouvel accès direct sur la RD 216, autre que celui se desservant sur un carrefour aménagé à créer » ;**
- de mutualiser les accès riverains à la ZA par une desserte structurante depuis la RD 51e1 permettant de mailler les 2 secteurs ;
- de définir l'accessibilité des liaisons douces internes depuis celles existantes sur la RD 216.

Réponse : l'OAP sera modifiée pour imposer que le premier carrefour soit traité en « porte d'entrée ». Le 2^{ème} pour mémoire ne sera pas un giratoire.

A nouveau, les règles concernant le code de la route (vitesse) ne sont pas du ressort du PLU.

Concernant le règlement, la rédaction sera revue pour lever toute ambiguïté. Il est bien prévu un giratoire au Sud et aucun accès direct sur la RD 216.

5) Classification du réseau viaire / déplacements

Demande : « La hiérarchisation du réseau viaire départemental (RP I p. 55/57) n'appelle pas de remarque. Toutefois, pour une meilleure compréhension, il est préconisé une analyse plus fine sur le réseau viaire de la ville (axe primaire, liaisons inter-quartiers...). »

Réponse : la carte p. 55 détaille les liaisons inter quartier et le réseau primaire.

La Commune devra recevoir l'accord préalable de l'ART, gestionnaire de la voirie, en phase pré opérationnelle (création de liaisons douces). Ce principe doit être rappelé au PLU (RP II p. 31).

En termes de **Circulations douces** (RP I p. 62, RPII p. 13), une cartographie et quelques lignes permettraient de comprendre les objectifs et continuités des itinéraires des nouvelles liaisons douces dans le bourg notamment et entre hameaux et bourg (cf. ER ci-dessus).

Des **stationnements** riverains encombrant les trottoirs sont notés au diagnostic (RP I p. 57). La localisation de ces dysfonctionnements sur une carte permettrait de suggérer ou de justifier des ER pour libérer les trottoirs du stationnement abusif.

Réponse : la cartographie des liaisons douces fournie par l'intercommunalité sera reprise dans le dossier. En revanche, il n'est pas possible d'établir une cartographie des dysfonctionnements de stationnement, ceux-ci couvrant une large majorité des voies de desserte internes à la commune et pouvant varier dans le temps.

L- Avis du Conseil Régional

Le Conseil Régional indique que : « le projet de PLU de la commune de Chevry-Cossigny ne s'accorde que partiellement avec les grandes orientations du projet spatial régional défini par le schéma directeur au regard de la consommation d'espaces ouverts et de l'extension urbaine envisagée qui va au-delà du potentiel alloué par le SDRIF à l'horizon 2030.

Toutefois, le projet de PLU planifie également des extensions du tissu urbain pour une surface qui va au-delà de celles permises par le SDRIF. En effet, les secteurs AUXa et AUXb, dédiés au renforcement de l'activité économique à l'ouest du bourg, consomment 10 ha en extension sur des terres agricoles dans le cadre de la ZAC des Nouveaux Horizons.

Au regard de la règle de développement des pôles de centralité, le SDRIF permet à l'horizon 2030 une capacité d'extension de 6,7 ha environ; **compte-tenu de la date de création de la ZAC, ce potentiel est consommé en totalité par les secteurs AUX. Le secteur AUa, destiné à accueillir des constructions de logements à l'est du bourg, consomme 3,5 ha d'espaces ouverts supplémentaires, ce qui apparaît donc en contradiction avec le potentiel d'extension offert par le SDRIF. »**

Réponse : cet avis est fondé sur le fait que la zone AUa ne fait pas partie du périmètre de la ZAC des nouveaux horizons, comme cela est explicité ci-dessus. Or il s'agit d'une erreur d'interprétation car cette zone AUa fait bien partie du périmètre de la ZAC créée avant le SDRIF. Il n'y a donc pas d'incompatibilité avec le SDRIF, comme le rappellent les services de l'Etat dans leur avis.

Interrogés postérieurement à cet avis sur ce sujet, les services de la région ont d'ailleurs indiqué : « Si la zone AUa est bien intégrée au périmètre de la ZAC des nouveaux horizons depuis sa création (arrêté de création de ZAC), qui a été créée avant l'approbation du SDRIF, il n'y a pas d'incompatibilité avec celui-ci ».

Sur les autres thématiques, l'avis de la Région est positif :

« Concernant la thématique du logement, je note votre volonté de diversifier le parc et de répondre aux besoins identifiés en cohérence avec l'effort régional attendu sur ce territoire.

Les orientations de ce projet de PLU visent également à préserver l'environnement en protégeant les continuités écologiques entre les grands massifs boisés, et en valorisant le patrimoine paysager et bâti de la commune.

En matière de déplacement, je note votre volonté de favoriser le recours aux mobilités douces, pour engager une moindre dépendance à la voiture individuelle. »

M- Avis de l'Association d'environnement du réveillon (AER) (6/02/2018)

1) le rapport de présentation

La remarque sur la société SOTTEL située à Ozoir la Ferrière mais qui a cessé son activité sera prise en compte.

Capacité du collecteur d'eaux usées : la commune est raccordée à la station d'épuration de Valenton, largement dimensionnée pour s'adapter au développement envisagé.

2) le développement urbain

SDRIF :

Réponse : comme indiqué par l'Etat dans son avis : « En maintenant l'aménagement de la ZAC «les Nouveaux Horizons » d'une superficie de 13,5 ha et créée en 2008, avant l'approbation du SDRIF, celle-ci est jugée **compatible avec la consommation d'espace permise par le document régional.** »

L'association exprime son opposition à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUXa (mitage, surface commerciale éloignée des habitations,...)

Voir réponses à la CCI

L'association demande le maintien de la frange boisée remarquable sur la totalité des parcelles (86, 87 et 112) de la zone AUXB :

Voir réponse à l'avis de l'Etat.

Echéancier :

Réponse : les zones à urbaniser au PLU sont exclusivement comprises dans le périmètre d'une ZAC à laquelle il appartient de prévoir cet échéancier.

3) Protection de l'environnement

Haies et arbres isolés à classer en EBC :

La commune souhaite s'en tenir aux boisements et haies déjà classés dans le PLU arrêté. La chambre d'agriculture demande déjà de supprimer ces EBC, donc la commune décide un statu quo.

L'eau :

Les zones humides sont repérées et un règlement spécifique est prévu. Voir aussi à ce sujet la réponse à l'avis de l'Etat et du SYAGE.

4) Documents graphiques

Transformateur et LGV à classer dans un secteur spécifique :

Dans les PLU, il n'y a plus de classement dans une zone spécifique de ces équipements, pour favoriser la mixité des fonctions. Comme indiqué en réponse à la chambre d'agriculture, un zonage unique A ou N est prévu, conformément au code de l'urbanisme qui autorise notamment les équipements d'infrastructure dans ces zones.

Parcelle C1 à Cossigny à côté du centre équestre :

Le cadastre sera mis à jour à l'aide des dernières données fournies par le gouvernement.

5) Annexes sanitaires

Projet de réseau séparatif :

Non la commune n'a pas de projet en ce sens pour l'instant.

1) le rapport de présentation

Réponses :

- Cartes manquantes : ce dysfonctionnement sera corrigé
- Inventaire faune flore / préservation des murs anciens : l'inventaire faune flore est présenté conformément au code de l'urbanisme dans le rapport de présentation du PLU, selon les données disponibles (INPN). Il est rappelé que le PLU n'a pas été soumis à évaluation environnementale.
- L'article UA11 détermine des règles de nature à préserver le bâti ancien : « les constructions, les restaurations, les extensions ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives de la ville ». Les services instructeurs pourront donc le cas échéant refuser un projet qui contreviendrait à la préservation de murs anciens.
- SCOT : il sera mentionné dans la partie I que le SCOT est caduc depuis le 31 décembre 2016.
- P.57 : Rue JC Tupet : cette remarque sera prise en compte

2) la ZAC

L'association exprime son opposition à la ZAC (mitage, surface commerciale inutile et éloignée des habitations,...).

L'association demande le maintien de la frange boisée remarquable sur la totalité des parcelles (86, 87 et 112) de la zone AUXB.

Réponse : voir réponses à l'avis de l'Etat et de la CCI concernant le commerce.
--

3) Le parti d'aménagement

L'association souhaiterait que l'ouverture à l'urbanisation de la ZAC soit conditionnée à l'achèvement de la zone d'activités existante.

Réponse : il ne reste plus qu'un terrain libre au sein de la zone UX et ce terrain est la réserve foncière d'une entreprise qui a des projets.

4) Le règlement des zones agricoles et de la zone Aua

- L'association regrette que soient autorisées les constructions nécessaires à la fréquentation du public dans les secteurs de continuité écologique et les lisières.
- Demande de délimitation de 2 maisons à Cossigny
- Hauteur de 12 m en AUa excessive

Réponse : la commune souhaite une certaine souplesse au sein des secteurs de continuité écologique et les lisières, pour la fréquentation du public.

Le cadastre sera mis à jour.

La hauteur de la zone AUa résulte du parti d'aménagement défini dans le dossier de ZAC approuvé, la commune ne souhaite pas la modifier.

3.6 Commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a pris acte des réponses de la commune aux PPA et au Public, qui donnent satisfaction à de **nombreuses** observations.

Le commissaire enquêteur considère que les observations exprimées ne peuvent pas remettre en cause l'ensemble du projet présenté à l'enquête, sachant que, à la lecture du mémoire en réponse du pétitionnaire, des modifications ne changeant pas l'économie générale du projet seront apportées à celui-ci avant approbation.

Le commissaire enquêteur recommande l'organisation de réunions d'information régulières avec les riverains concernés lors du déroulement de l'élaboration finale des différentes OAP.

Le commissaire enquêteur, après analyse, considère que les réponses du Pétitionnaire répondent également à son attente.

3.7 Conclusion Générale

Le commissaire enquêteur au vu de :

- L'analyse du dossier soumis à l'Enquête Publique,
- Le déroulement régulier de celle-ci,
- L'analyse des observations enregistrées,
- Les reconnaissances effectuées par le Commissaire Enquêteur,
- Les renseignements recueillis,
- La connaissance de la consultation qu'en avaient le public et les personnes plus directement concernées,

Constate que la durée de la consultation et les modalités étaient suffisantes sans besoin de prolonger son délai ou d'organiser des réunions d'information avec le Public.

Le commissaire enquêteur constate que :

- Le dossier d'enquête publique comportait sur le principe toutes les pièces réglementaires prévues à l'article R123-1 du code de l'urbanisme relatif au contenu d'un P.L.U.

- les publications de l'avis d'enquête sont en conformité avec les textes,
- la tenue à la disposition du public des dossiers et du registre d'enquête est conforme,
- la présence du Commissaire Enquêteur en Mairie aux heures et jours prescrits a été respectée,
- l'ouverture et la clôture du registre d'enquête sont conformes à l'arrêté,
- le recueil des remarques du public avec observations des délais de la période d'enquête ont été scrupuleusement respectés.

Dans ces conditions, le Commissaire Enquêteur estime avoir agi dans le respect de la loi et ainsi pouvoir émettre sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Chevigny Cossigny un avis fondé qui fait l'objet des « Conclusions motivées et avis du Commissaire Enquêteur », joint à la suite du présent rapport.

Le Commissaire Enquêteur tient aussi à souligner la qualité des relations entretenues avec Monsieur le Maire et adjoints ainsi que la secrétaire de Mairie et à remercier les uns et les autres

Le Chatelet en Brie le 22 avril 2018

Jean Luc BOISGONTIER

Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end, identifying Jean Luc BOISGONTIER.

PARTIE 2 : CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU C.E

4 . Conclusions motivées du Commissaire Enquêteur

La présente enquête publique porte sur le projet de Plan Local d'urbanisme arrêté le 6 novembre 2017 par délibération du conseil municipal de Chevry Cossigny, conformément aux articles L.153-14 et L.153-19 du code de l'urbanisme.

Le dossier de P.L.U. avait été approuvé le 21 décembre 2016 par le conseil municipal.

Ensuite le P.L.U. a fait l'objet d'une lettre d'observation du Sous Préfet au titre du contrôle de légalité demandant le retrait de la délibération d'approbation pour cause d'incompatibilité avec le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF).

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

Le commissaire enquêteur constate que le nombre de logements, majoritairement de maisons individuelles, n'a jamais cessé de croître pour atteindre en 2014, 1507 logements toutes catégories confondues. Bien que la commune ne soit pas soumise à la loi SRU et à la loi « Egalité et Citoyenneté » de 2017, elle dispose de 121 logements sociaux.

Le commissaire enquêteur constate que la commune possède une bonne desserte routière (RN 4, RD 471, RD 216, RD 51E1 et RD 35), elle est desservie par 2 lignes de bus, une liaison douce mixte piétonnes et cycles existe en direction de Brie Comte-Robert, trois sentes sont inscrites au PDIPR.

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

Le commissaire enquêteur constate que la population de Chevry Cossigny bénéficie d'un cadre de vie agréable construit sur la diversité des éléments paysagers, le plateau agricole, les massifs forestiers de la Brie boisée sur la frange Est du territoire et le vallon du Reveillon au nord.

Le commissaire enquêteur constate que le patrimoine bâti est riche avec de nombreuses maisons bourgeoises et des fermes isolées au sein de la plaine agricole.

Le commissaire enquêteur constate que Quatre grandes orientations pour l'avenir de la commune sont déclinées dans le PADD de Chevry Cossigny :

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

Pour le commissaire enquêteur, la révision du P.L.U. est axée sur les objectifs suivants :

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

Dans le cadre de la ZAC « des nouveaux horizons » approuvée en 2008, le P.L.U. reconduit une zone à urbaniser d'une surface de 3.5 ha, située en extension de tissu où il est projeté la **construction d'environ 120 nouveaux logements**, dont 30 logements sociaux environ, en extension urbaine.

Dans le cadre de la ZAC « des nouveaux horizons » approuvée en 2008, le P.L.U. reconduit sur une superficie de 10 ha, en consommation sur des terrains agricoles, située à l'ouest du bourg, de nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation pour **accueillir de nouvelles entreprises**, afin de rester performant sur le plan économique.

Les **Orientations d'Aménagement** et de **Programmation (OAP)** élaborées en cohérence avec le PADD permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement sur des secteurs spécifiques, l'entrée de ville Sud, en venant de Brie-Comte-Robert par le RD 216 ; les grandes propriétés dont il est nécessaire d'organiser un renouvellement urbain afin d'assurer leur mise en valeur et entretenir le patrimoine ; les secteurs d'urbanisation situés dans le périmètre de la ZAC approuvée en 2008 « des nouveaux horizons ».

Les grands principes réglementaires doivent donc s'attacher à :

- *Permettre la réalisation d'environ 430 logements en densification et 120 logements en extension sur le secteur « 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*
- *Conforter les équipements publics et d'intérêt collectif et prévoir de satisfaire les besoins complémentaires*
- *Réorganiser le schéma de circulation sur la commune pour optimiser les déplacements inter-quartier, 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*

Ainsi,

- La présentation globale du projet et de son contexte par Monsieur le Maire de Chevy Cossigny et de son équipe au Commissaire Enquêteur le 30/01/2018 lors de la réunion préparatoire
- La visite de la commune lors de mes différentes permanences,
- L'étude du dossier et des divers documents mis à ma disposition,
- L'écoute du public pendant les 6 permanences,
- L'examen des observations formulées par le Public et les Personnes Publiques Associées,
- Les réponses, les modifications, les adaptations qui seront apportées au P.L.U. par le Pétitionnaire suite aux observations des PPA et du public,
- Les vérifications ponctuelles sur le terrain par le Commissaire Enquêteur pour l'analyse des observations,

Permettent au commissaire enquêteur de prendre une position motivée sur ce projet de révision du P.L.U. de Chevy Cossigny

A l'issue d'une enquête publique ayant durée 32 jours, il apparaît :

- Que l'enquête prescrite par arrêté n°2018/01/003-ST de Monsieur le Maire, s'est déroulée selon les conditions que la législation et la réglementation en vigueur imposent, y compris pour la publicité et l'affichage,
- Que l'information du public a été réalisée de manière satisfaisante par un affichage de l'avis d'Enquête Publique sur les panneaux d'affichage de la Mairie de Chevy Cossigny, sur le site des différentes OAP,
- Que les deux insertions de l'avis d'enquête ont été diffusées dans deux journaux, 15 jours avant le début de l'Enquête et dans les 8 premiers jours de l'enquête.
- Que le dossier soumis à Enquête Publique était complet, a pu être consulté dans des conditions satisfaisantes et que son contenu était conforme à la législation,
- Que le commissaire enquêteur a tenu 6 permanences prévues dans l'arrêté municipal pour recevoir le public,
- Que les termes de l'arrêté municipal ayant organisé l'enquête ont été respectés
- Que le commissaire enquêteur n'a rapporté aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête
- Que 70 observations ont été transcrites dans le registre d'enquête afin que le public puisse en prendre connaissance à tout moment,
- Que les avis des PPA sur le projet sont nombreux et constructifs,
- Qu'un procès verbal de synthèse du déroulement de cette enquête a été transmis le 27/03/2018 par le commissaire enquêteur au Pétitionnaire,
- Que le Pétitionnaire a transmis au commissaire enquêteur un mémoire en réponse le 12/04/2018, que ces réponses ont été intégrées à la suite des observations,

- Que le projet se maintient dans l'esprit et dans l'application du code de l'Environnement et du code de l'Urbanisme.

Observant les réponses positives et constructives apportées par la municipalité aux observations des PPA et du public,

Observant que les quelques points bloquants seront prochainement levés,

Le commissaire enquêteur considère que le projet de révision du P.L.U. de Chevry Cossigny présenté à l'enquête publique respectera le PADD, respectera les orientations des documents supra-communaux, traduit les vœux des habitants de Chevry Cossigny, construit le Chevry Cossigny de demain.

Pour le commissaire enquêteur :

- Attendu que le projet semble répondre à un réel besoin de mise à jour pour la collectivité,
- Attendu que le projet élaboré répond à l'objectif de politique communale en termes :
 - De frein pour préserver les espaces agricoles et les paysages,
 - De préserver l'habitat rural et le bien être des habitants, et assurer la pérennité des activités économiques,
 - De protéger les espaces naturels et construits, sans compromettre leur valorisation,
 - D'améliorer l'équilibre en termes de démographie, de logement, d'emplois et d'équipement,
- Compte tenu du contenu du registre d'enquête, comprenant 70 observations (les écrits simples sur le registre, des courriers et des courriels joints au registre)
- Compte tenu des observations orales recueillies au cours des permanences tenues par le commissaire enquêteur durant la période de l'enquête,
- Compte tenu des avis favorables de l'Etat et des PPA, *moyennant l'apport de compléments quelquefois indispensable,*
- Compte tenu des réponses apportées par la municipalité au procès verbal de synthèse du déroulement de l'enquête,

Etant entendue cependant que l'intégralité des avis formulés par les PPA n'a pas pu être pris en compte dans le projet de P.L.U. soumis à enquête publique alors que leur prise en compte reste indispensable avant approbation du projet en conseil municipal.

Le commissaire enquêteur recommande que le Rapport de Présentation, le PADD, les OAP, le Règlement et les documents graphiques du projet P.L.U., soient modifiés afin d'intégrer pleinement les demandes des PPA et les demandes de modifications formulées par le public et validées par le Pétitionnaire, dans la mesure où cette intégration ne remet pas en cause l'économie générale du projet.

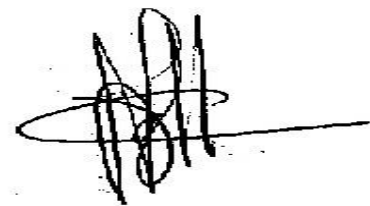
5. Avis du Commissaire Enquêteur

En conclusion, et en conséquence du résultat de cette enquête, après avoir pris connaissance du projet, procédé à des investigations et à des entretiens avec les acteurs concernés, visité les lieux à plusieurs reprises, compulsé et étudié différents documents, évalué et apprécié les avantages et les inconvénients du projet, le Commissaire Enquêteur émet en toute conscience et en toute indépendance

UN AVIS FAVORABLE

Au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Chevry Cossigny

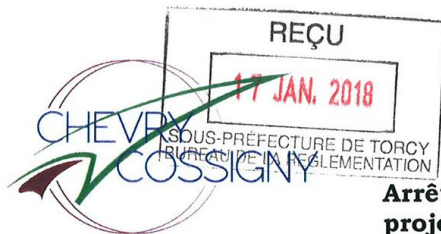
Fait au Chatelet en Brie le 22 avril 2018



Jean Luc BOISGONTIER

Commissaire enquêteur.

ANNEXES



**ARRÊTÉ DU MAIRE
N° 2018/01/003-ST**

**Arrêté prescrivant l'enquête publique sur le
projet d'élaboration PLU de la Commune de
Chevry-Cossigny**

Le Maire de CHEVRY-COSSIGNY;

VU le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L 101-2 et suivants, L 151-1 et suivants, et R 153-9 et suivants

VU le Code de l'environnement, et notamment les articles L 123-1 et suivants et R123-1 à R123-25

VU le Code des relations entre le public et l'administration

Vu la délibération n°06/07/74 du 28 septembre 2006 approuvant le Plan local d'urbanisme

Vu la délibération n°10/07/66 du 25 novembre 2010 prescrivant la révision du PLU et définissant les objectifs poursuivis

Vu la délibération n°11/01/02 du 27 janvier 2011 élargissant les objectifs de la révision du PLU

Vu la délibération n°14/07/72 du 24 septembre 2014 apportant des compléments à la délibération de prescription de la révision du PLU

VU la délibération n°17/04/47 du 30 juin 2017 de débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables

VU la délibération n°17/06/70 du 6 novembre 2017 arrêtant le projet de PLU, et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement, les documents graphiques et les annexes et fixant les modalités de la concertation

VU la décision n°E17000123/77 du 12/12/2017 par laquelle le Président du Tribunal Administratif de Melun désigne le commissaire enquêteur titulaire

VU les pièces du dossier du Plan Local d'Urbanisme soumis à l'enquête publique

VU les avis émis par les personnes publiques associées et annexes au dossier soumis à enquête

ARRETE

Article 1er – Objet de l'Enquête

La Commune a engagé la révision de son plan local d'urbanisme par délibération n°10/07/66 du 25 novembre 2010.

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision du plan Local d'Urbanisme de la Commune de Chevry-Cossigny

Article 2 – Date/durée de l'Enquête Publique et modalités de mise à disposition du dossier au Public

L'enquête publique se déroulera :

Du 19 février 2018 Au 22 mars 2018 inclus, soit 32 jours

Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur seront mis à la disposition du public à la :

MAIRIE de Chevry-Cossigny

29 rue Charles Pathé

Du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h30

Le samedi de 9h00 à 12h30

Un accès gratuit au dossier est garanti par la mise à disposition de postes informatiques en mairie aux horaires habituels d'ouverture rappelés ci-dessus.

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations sur le projet de Plan Local d'Urbanisme pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles pourront également être adressées par écrit en mairie à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur.

Le dossier d'enquête publique et un registre d'enquête électronique sont également accessibles par voie dématérialisée sur le site de la commune rubrique PLU/enquête publique. Vos remarques pourront être transmises à l'adresse plu@chevry-cossigny.com.

Article 3 – Désignation du Commissaire Enquêteur

Monsieur Jean-Luc Boisgontier est désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par le premier vice-président du Tribunal Administratif de Melun.

Le commissaire enquêteur siègera à la Mairie de la Commune de Chevry-Cossigny où toutes observations doivent lui être adressées.

Article 4 – Recueil des Observations du Public

Le Commissaire Enquêteur recevra les observations du public les :

Lundi 19 février 2018 de 16h00 à 20h00

Samedi 24 février 2018 de 9h30 à 12h30

Vendredi 2 mars 2018 de 17h00 à 21h00

Mercredi 7 mars 2018 de 15h00 à 18h00

Samedi 10 mars 2018 de 9h30 à 12h30

Jeudi 22 mars 2018 de 15h00 à 18h00

Article 5 – Clôture de l'Enquête publique

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête et le registre dématérialisé seront clos par le Commissaire Enquêteur.

Le Commissaire-Enquêteur examinera alors les observations consignées ou annexées au registre d'enquête et entendra toute personne qu'il lui paraîtra utile de consulter.

Dans la huitaine suivant la réception du registre, le commissaire enquêteur rencontrera, le Maire ou son représentant pour lui communiquer la synthèse des observations et contre-propositions recueillies et l'invitera à produire ses réponses éventuelles dans un délai de quinze jours.

Dans les 30 jours à compter de la fin de l'enquête, le Commissaire Enquêteur transmettra au Maire son rapport d'enquête et ses conclusions motivées, avec copie à Monsieur le Président du Tribunal administratif de Melun.

Après avoir pris connaissance du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le Conseil Municipal sera amené à se prononcer, par délibération, sur l'approbation du projet en sa version définitive.

Article 6 – Diffusion du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur

Le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur seront tenus pendant un an à la disposition du public à la Mairie de Chevry-Cossigny et sur le site internet de la commune.

Les personnes intéressées pourront obtenir communication d'une copie papier de tout ou partie du dossier d'enquête, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur dans les conditions prévues au code des relations entre le public et l'administration.

En sus des exemplaires remis à la commune et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Melun, une copie de ce rapport et de ces conclusions sera communiquée à Madame la Préfète de Melun.

Article 7 – Mesures de Publicité

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié par les soins du Maire 15 jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête en caractères apparents dans les journaux diffusés dans le Département de Seine-et-Marne, désignés ci-après :

- LA REPUBLIQUE
- LE PARISIEN DE SEINE-ET-MARNE

Cet avis sera affiché à la Mairie, sur les panneaux d'information légale de la commune et sur le site internet de la commune.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.

Ces mesures de publicité seront justifiées par un certificat du Maire.

Article 8 – Demandes d'information

Toute demande d'information concernant la présente procédure doit être adressée à l'adresse plu@chevry-cossigny.fr ou par téléphone au 01.64.05.20.22.

Article 9 – Notification

Une copie du présent arrêté sera adressée :

- Au Préfet de Seine et Marne
- Au Président du Tribunal Administratif de Melun
- Au Commissaire Enquêteur

Monsieur le Maire et Monsieur le Préfet sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Chevry-Cossigny, le 12 janvier 2018



Franck Ghirardello

Maire

Vice-président de l'Orée de la Brie

POLICE MUNICIPALE



CHEVRY-COSSIGNY

RAPPORT N° 201800 0013

Objet :
Compte rendu de l'affichage de
l'Enquête publique concernant le Plan
Local d'Urbanisme

Carte Grise :

Date de délivrance :
1ère Mise en Circul. :
Type de véhicule :

Pièces Jointes :

Tableau des visites journalières

Destinataires :

- Monsieur le Maire
- Monsieur le Coordinateur des Services Techniques
- Monsieur le Responsable de la Police Municipale
- Archives de la Police Municipale

REPUBLIQUE FRANCAISE

RAPPORT D'INFORMATION

L'an deux mille dix huit, le vingt six du mois de mars,

Nous soussignés, Brigadier LONGCHAMP YANNICK

Agents de Police Judiciaire Adjoints, agréés et assermentés, en résidence à la Mairie CHEVRY-COSSIGNY
En fonction à la Police Municipale de CHEVRY-COSSIGNY
Agissant en tenue et de service, conformément aux ordres reçus de Monsieur le Maire de CHEVRY-COSSIGNY

Vu les articles 21, 21/2°, 21-2 ; D15, 73 du Code de Procédure Pénale

Vu les articles L.2212-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales

Nous avons l'honneur de vous rendre compte des faits suivants :

Le vingt six mars deux mille dix huit quinze heures quarante minutes suite à la fin de l'enquête publique sur le Plan Local d'Urbanisme qui s'est déroulée du premier février au vingt deux mars deux mille dix huit, neuf panneaux d'information ont été installés sur la route départementale 216, route de Férolles, rue de l'Industrie, rue Aman Jean, chemin de la Butte, rue Charles Pathé et la route départementale 35.

Nous avons effectué un contrôle journalier afin de s'assurer que les panneaux ont été implantés sans discontinuité du premier février au vingt deux mars.

A ce titre, nous joignons au présent rapport, un tableau répertoriant le lieu d'affichage et nos dates de passages.

Nous avons rédigé le présent rapport à toute fin utile et pour faire valoir ce que de droit.

Rapport fait pour être transmis à notre Chef de Service ainsi qu'à Monsieur le Maire de CHEVRY-COSSIGNY.

Fait et clos à CHEVRY-COSSIGNY
Le 26/03/2018

Signature du rapport N°2018 000013



Le Responsable de la
Police Municipale

Monsieur le Maire
Franck GHIRARDELLO



TABLEAU RECAPITULATIF DES PASSAGES JOURNALIER ENQUÊTE PUBLIQUE PLAN LOCAL D'URBANISME									
	D216 sens Chevry/brie 48.719833, 2.649668	D15, route de Férolles 48.72191, 2.651626	D15, route de Férolles 48.722841, 2.649838 Sauermaun	Rue de l'Industrie 48.725961, 2.651767	Rue Aman Jean 48.729012, 2.652631	D35, sortie Chevry vers Ozoir 48.732212, 2.666379	104 rue C. Pathé 48.726465, 2.667325	119 rue C. Pathé 48.726738, 2.668274	12 Chem. De la Butte 48.72533, 2.667725
1/2/18	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2/2/18	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3/2/18									
4/2/18									
5/2/18	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6/2/18	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
7/2/18	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
8/2/18	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
9/2/18	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
10/2/18									
11/2/18									
12/2/18	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
13/2/18	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
14/2/18	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
15/2/18	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
16/2/18	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
17/2/18									
18/2/18									
19/2/18	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
20/2/18	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
21/2/18	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
22/2/18	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓



TABLEAU RECAPITULATIF DES PASSAGES JOURNALIER ENQUÊTE PUBLIQUE PLAN LOCAL D'URBANISME									
	D216 sens Chevry/brie 48.719833, 2.649668	D15, route de Férolles 48.72191, 2.651626	D15, route de Férolles 48.722841, 2.649838 Sauermann	Rue de l'industrie 48.725961, 2.651767	Rue Aman Jean 48.729012, 2.652631	D35, sortie Chevry vers Ozoir 48.732212, 2.666379	104 rue C. Pathé 48.726465, 2.667325	119 rue C. Pathé 48.726738, 2.668274	12 Chem. De la Butte 48.725533, 2.667725
23/2/18	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
24/2/18									
25/2/18									
26/2/18	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
27/2/18	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
28/2/18	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
1/3/18	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2/3/18	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3/3/18									
4/3/18									
5/3/18	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6/3/18	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
7/3/18	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
8/3/18	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
9/3/18	✓	✓	✓	✓	Remis	✓	✓	✓	✓
10/3/18									
11/3/18									
12/3/18	✓	✓	✓	Remis	✓	✓	✓	✓	✓
13/3/18	Remis	✓	Remis	✓	✓	✓	✓	✓	✓
14/3/18	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
15/3/18	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
16/3/18	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
17/3/18									
18/3/18									
19/3/18	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
20/3/18	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
21/3/18	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
22/3/18	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

PROCES VERBAL

De communication des observations recueillies dans le cadre de l'enquête publique portant sur « la révision du P.L.U. de la commune de Chevry Cossigny »

A Le Chatelet en Brie le 26 /03 /2018

Références : Code de l'environnement

Code de l'urbanisme

Arrêté municipal N° 2018/01/003-ST

Pièces jointes : Tableau de dépouillement des observations.

Copie du registre d'enquête.

Monsieur le Maire,

L'enquête publique portant sur la révision du P.L.U de la commune de Chevry Cossigny s'est terminée le 22 mars 2018 à 18h15 dans les locaux de la mairie de Chevry Cossigny avec une participation importante du public.

Au cours de cette enquête j'ai reçu 24 familles au cours de 6 permanences. 69 observations (23écrites, 24courriers, dont un collectif de 19 signataires et 4courriels) sont parvenues dans le délai de l'enquête. Certaines observations ont été faites plusieurs fois sous différentes formes (orales, écrite, courrier, courriel).

Il m'a paru opportun d'opérer un dépouillement par thèmes afin de **résumer et synthétiser les principales problématiques apparues au cours de cette enquête.**

Vous disposez par ailleurs d'une copie du registre d'enquête qui vous permet, si vous le souhaitez, de répondre éventuellement avec précision à toute observation individuelle.

Je vous demande donc de m'adresser sous 15 jours au plus tard, à date de réception de ce procès verbal, conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, vos observations éventuelles en réponse au regard de chacun des points soulevés.

Veuillez agréer Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Le commissaire enquêteur

Jean Luc BOISGONTIER

Transmis le 27/03/2018.

Analyse des observations du public

L'enquête a recueillie 70 observations du public. Le commissaire enquêteur, pour faciliter le dépouillement, a identifié 6 thèmes d'analyse.

Les thèmes identifiés sont les suivants :

- Demande de modifications concernant des points de règlements / de zonages
- Demandes de précisions / interrogations
- Problèmes de circulation / de stationnement / nuisances... sonores/ et autres
- Assainissement / AEP
- Consultations du dossier
- Autres problématiques

Observations du public par thèmes

Demandes de modification / de suppression concernant des points de règlement, de zonages :

Loic et Eric Mourot

Demande le retraits de l'emplacement « g ». Cet aménagement handicaperait fortement leur activité agricole

Mr Leverrier Laurent

Opposition à la réservation de l'emplacement « g » pour la création d'une voirie communale.

Nuisances paysagères, sonores, émissions polluantes, suppression de la frange paysagère.

Mme Tilligi Sandrine

Opposition à la réservation de l'emplacement « g » pour création d'une voirie communale.

Mme Vuvan Micheline

Demande la suppression de l'emplacement « g » pour la création d'une voirie communale

Mr et Mme Tournier

Demande la suppression de l'emplacement « g » pour la création d'une voirie communale

Mme Tendi Heloise

Désaccord quant à la création d'une voie communale débouchant sur la rue de la Beauderie

Mr et Mme DasyIva

Désaccord quant à la création d'une voie communale débouchant sur la rue de la Beauderie
Elle donne son accord pour un détournement de la commune par une déviation extérieure.

Mme et Mr Vernochet

Fortement opposé à la création d'une voirie communale à l'emplacement « g »

Mr Cunego Roger

Souhaite que la réservation « g » soit retirée du P.L.U. de crainte que cette voirie se transforme en itinéraire bis à la rue Charles Pathé.

Mme DasyIva Cindy

Opposition à la réservation « g ». Crainte que cette voirie devienne un « dégorgement »...

Mme et Mr Hauser

Fournissent sur leur courrier une argumentation complète pour justifier leur opposition à l'emplacement réservé « g » pour la création d'une voirie communale.

Mr Serbert Joel

Demande la suppression de la réserve « g » pour la création d'une voirie communale.

Mr Tomasi jp

Conteste et s'oppose à la réservation de l'emplacement « g » pour la création d'une voirie communale. « Souhait que cette voirie soit retirée du P.L.U. »

Mr Bellier J

Refus du projet de création de voirie communale (« g »)

Mr Taillefer Hugo

Opposition et retrait du P.L.U. de la réservation « g » pour la création d'une voirie communale

Mr Podetti

Opposition au projet de création de voie « g ». Pourquoi ne pas envisager un projet **plus ambitieux** à terme de contournement.

Mme Asnoun Sylvie

Opposition « purement et simplement » à la création de la voie g.

Pétition d'opposition à la réservation « g »

Remise d'une pétition d'opposition à la réservation « g » pour la création d'une voirie communale regroupant 19 signatures identifiées.

Mr Lantans Tiago

Souhait de passer la parcelle AB98 en zone UA

Mme et Mr Kalfa Xavier

Propose d'appliquer le pourcentage de 25% à 50% de logements sociaux seulement sur les bâtiments collectifs

Propose que l'accès par unité foncière passe à 3.5ml mini.

Souhaite l'accès aux terrasses accessibles depuis l'étage

Souhaite que les emplacements « garages » rentre dans le ratio des places de stationnements.

Mr Cavignaux Cyril

Souhaite revoir les règles du P.L.U. de la zone AUA dans l'intérêt commun du « vivre ensemble »

« Un promoteur pourra compte tenu de la rédaction succincte de l'article UB11 pour la zone AUA imposer ce que bon lui semble et au **détriment** de la qualité architecturale existante ».

Mr Lepeux

Emet un avis défavorable à l'instauration d'une zone humide dite AZH sur les parcelles cadastrées section B n°558 et 559 ; à défaut souhaite la réduction de la superficie à la seule étendue d'eau existante.

Demande que la limitation à 60% de la surface de plancher existant des bâtiments agricoles pouvant changer de destination soit supprimée.

Souhaite que tous les bâtiments de la zone agricole soient identifiés comme pouvant changer de destination.

Demande la suppression des EBC sur les parcelles cadastrées section B n° 602, 647, 648, 649, 652.

Mme et Mr Kalfa Xavier

Souhaite vouloir la suppression de l'obligation d'intégrer des locaux poussettes au RDC des bâtiments collectifs.

SA Largillier

Souhaite pour l'industrie revoir les plantations : 1 arbre de haute tige et 2 arbres de basse tige par tranche de 200m2

Mr et Mme Conti Jean Charles

Ils constatent que leur terrain en cour de construction est impacté par le couloir écologique à 100% de sa surface. Cette décision boque toute possibilité d'extension ultérieure ou de constructions annexes sur leur parcelle. Il souhaite une correction du tracé de ce couloir en limite de leur parcelle (leur parcelle est la seule impactée..)

Précisions / Interrogations / Concertations

Mr et Mme Lasne

Difficultés de compréhension et d'application des règles du P.L.U. pour une extension de maison existante rue Charles Pathé.

Mr Paniego

Souhaite des compléments d'information :

Page 14-U1 hauteur des toitures sans acrotère

Page 16 Accessibilité des toitures terrasse

Page 58 zone AUa11 toiture : définition exacte des pentes.

Mr Mourot Eric et Loic

Demande une concertation : sur une de leur parcelle est inondée à cause d'un collecteur coupé lors de la construction de pavillons.

Demande une concertation sur la possibilité d'acquisition ou une quote part à l'entretien par la commune de l'Allée des Peuplier sur le hameau de Cossigny.

Mr Delmas

Incompréhension parcelle AUa sur la hauteur des habitations prévue sur le P.L.U. (12ml au faitage..)

Par rapport à la hauteur de l'OAP (R+1+comble).

Mr Bouvet

Inquiétude sur l'objectif « 5200 habitants 2030 »..

Inquiétude sur la cohabitation d'un centre commercial et le commerce de proximité existant..

Inquiétude sur une étude d'impact exécutée il y a plus de 10 ans servant de fondation au nouveau P.L.U.

Mr Duffay

Un courrier argumenté de nombreuses suggestions pour l'avenir de l'OAP 4 (joint en annexes).

Mr Baudu

Dans le cadre des OAP il apporte des remarques personnelles pour contribuer à de meilleurs conditions de circulations, de stationnement et au maintien maximum de l'espace paysager.

Mme Pidancier Josiane

Inquiète pour les enfants...les trottoirs sont réservés au stationnement et aux poubelles....

Pourquoi construire encore à 11m 99 ?

Uniformiser le nombre de parking pour tout type de construction.

Mr Van de Weghe

Réflexion à une vraie route de contournement du trafic au lieu de détruire la qualité de vie et la sécurité de l'ensemble des habitants de la commune.

Mr Demarque Sylvain

Rencontre des problèmes lors de la présentation de son permis de construire concernant une construction bioclimatique. Il souhaite une concertation avec le service urbanisme pour améliorer l'interprétation des dérogations accordé dans le règlement du P.L.U. pour ce type de construction.

Regrette la non réalisation du réseau EU dans son quartier.

Mr Roux Pascal (conseiller municipal, membre de la commission urbanisme de la commune)

Nombreuses interrogations sur les différents sujets d'élaboration du P.L.U. (courrier en annexe)

- Comblement d'une mare sans autorisation
- Suppression d'une grande partie des EBC
- Egouts saturés
- Baisses de pression sur la distribution d'eau potable
- Manque de stationnement
- Aucun projet à venir en infrastructures nouvelles, aucun budget prévisionnel
- Mise en doute sur l'utilité de la future ZAC
- L'étude d'impacte datant de 2004 ne semble pas, 11ans après En adéquation.
- Amplification des flux de camions avec augmentations de la pollution, des bruits....
- Le « Revillon » doit être corrigé au niveau cartographie
- Déversoir d'orage à positionner sur les plans et à remettre aux normes ...

Stationnement

Mr Delmas

Dans les nouvelles opérations ne pas sous dimensionner le nombre de places de stationnement

Même pour les logements sociaux.

Mr Bouvet

Stationnement extrêmement problématique.

Mr Paniego

Souhaite que la règle des places de stationnement pour les logements sociaux soit identique aux autres logements.

Mr Dogan

Souhaite une concertation publique pour aborder le problème de parking sur la rue Charles Pathé. Voir la loi Alur qui permet pour dynamiser les centres villes d'être plus flexible.

Mr Depeaux

Souhaite que les normes de stationnement en zone UX soient revues à la baisse, 25% au lieu de 50% de la surface de planchée.

SA Largillier

Souhaite pour l'industrie 1 place de parking par tranche de 80m² de plancher.

Assainissement

Mr Delmas

Il constate que le réseau EU, en cas de forte pluie, est très vite saturé.

Mme et Mr Almeida

Ils rencontrent des problèmes de refoulement des réseaux EU/EP lors de gros orages ou de grosses pluies. Il faut profiter de l'urbanisation de la zone AUA pour améliorer le réseau et augmenter le dimensionnement des pompes de refoulement. Ces prestations doivent être prises en charge par le futur aménageur de la zone AUA.

Consultation du dossier P.L.U.

Mr Poulain

Propriétaire de la parcelle de la futur OAP n°1 ; simple visite pour consulter le dossier

Mr Rousselet

Consultation du dossier P.L.U. pour s'assurer que les terres situées en zone AUXB ne sont pas préemptées.

Autres Problématiques

Mme Delmas

Demande en raison de son départ en retraite, le changement de destination de son local professionnel en studio d'habitation et qu'il soit exempté de création de place de parking.

Mr Pichon Mathieu

Souhaite la création de jardins collectifs municipaux

Inquiétude sur l'épandage de produits de synthèses sur les terres agricoles...

Mr Pagnieo

Constate la circulation des cyclistes sur les trottoirs de la rue Charles Pathé

Possibilité de détecteur de présence pour réguler la circulation aux feux rue Charles Pathé et Marcel Pagnol.

Proposition d'interdiction de tourner à gauche rue Marcel Pagnol pour les véhicules de Brie Comte Robert (retour au giratoire suivant)

Observations des PPA

Suite aux réponses des PPA consulté la commission Urbanisme avec son bureau d'étude a réalisé un mémoire en réponse (1ere version) celui-ci est consultable dans le dossier P.L.U depuis le 23 /02/2018.

L'association AER a remis un courrier le dernier jour de l'enquête avec des observations complémentaires à sa première réponse. (Courrier joint en annexe)

L'association APPEL a remis un courrier le dernier jour de l'enquête avec des observations complémentaires à sa première réponse. (Courrier joint en annexe)

La Région Ile de France a fait parvenir sa réponse le 21/02/2018.(courrier en annexe)



Chevry-Cossigny, le mercredi 21 février 2018

CERTIFICAT DE PUBLICITÉ

Je soussigné, Monsieur Franck GHIRARDELLO, Maire de la Commune de Chevry-Cossigny et Vice-président de l'Orée de la Brie, certifie que l'arrêté n°**2018/01/003-ST** prescrivant l'ouverture de l'enquête publique concernant le projet de P.L.U. :

- A fait l'objet d'un affichage depuis le 24/01/2018 :
 - En mairie,
 - Sur les panneaux municipaux de la commune.
- A fait l'objet d'un avis:
 - Sur le site internet de la commune depuis le **01/02/2018**,
 - Sur le compte Facebook de la commune depuis le **01/02/2018**,
 - Sur les panneaux municipaux de la commune depuis le **01/02/2018**,
 - Sur le panneau lumineux de la commune depuis le **01/02/2018**,
 - Dans « le petit CHEVRIARD, les nouvelles de Chevry-Cossigny n°12 du **18/02/2018**,
 - Sur les lieux des projets depuis le **01/02/2018** sis :
 - *Au bord de la route de Férolles
 - *Route de Brie-Comte-Robert
 - *ZAC activités
 - *ZAC habitations (rue Charles Pathé et Chemin de la Butte)
 - *Sur la D35
- A fait l'objet d'une mention en caractères apparents dans les annonces légales des journaux suivants :
 - Le Parisien n°**22831** en date du **29/01/2018**,
 - La République de Seine-et-Marne n°**7822** en date du **29/01/2018**.

En foi de quoi le présent certificat est établi pour et valoir ce que de droit.

Franck GHIRARDELLO


Maire

Vice-président de l'Orée de la Brie



Commune de Chevry-Cossigny

29 Rue Charles Pathé - 77173 CHEVRY-COSSIGNY

01.64.05.20.22 - mairie@chevry-cossigny.fr

www.chevry-cossigny.fr www.facebook.com/chevrycossigny/





Chevry-Cossigny, le mardi 6 mars 2018

CERTIFICAT DE PUBLICITÉ

Je soussigné, Monsieur Franck GHIRARDELLO, Maire de la Commune de Chevry-Cossigny et Vice-président de l'Orée de la Brie, certifie que l'arrêté n°**2018/01/003-ST** prescrivant l'ouverture de l'enquête publique concernant le projet de P.L.U. :

- A fait l'objet d'un affichage depuis le 24/01/2018 :
 - En mairie,
 - Sur les panneaux municipaux de la commune.
- A fait l'objet d'un avis:
 - Sur le site internet de la commune depuis le **01/02/2018**,
 - Sur le compte Facebook de la commune depuis le **01/02/2018**,
 - Sur les panneaux municipaux de la commune depuis le **01/02/2018**,
 - Sur le panneau lumineux de la commune depuis le **01/02/2018**,
 - Dans « le petit CHEVRIARD, les nouvelles de Chevry-Cossigny n°12 du **18/02/2018**,
 - Sur les lieux des projets depuis le **01/02/2018** sis :
 - *Au bord de la route de Férolles
 - *Route de Brie-Comte-Robert
 - *ZAC activités
 - *ZAC habitations (rue Charles Pathé et Chemin de la Butte)
 - *Sur la D35
- A fait l'objet d'une mention en caractères apparents dans les annonces légales des journaux suivants :
 - Le Parisien n°**22831** en date du **29/01/2018**, et n°**22849** en date du **19/02/2018**.
 - La République de Seine-et-Marne n°**7822** en date du **29/01/2018**, et n°**7825** en date du **19/02/2018**.

En foi de quoi le présent certificat est établi pour et valoir ce que de droit.

Franck GHIRARDELLO



Maire
Vice-président de l'Orée de la Brie

Commune de Chevry-Cossigny
29 Rue Charles Pathé - 77173 CHEVRY-COSSIGNY
01.64.05.20.22 - mairie@chevry-cossigny.fr
www.chevry-cossigny.fr www.facebook.com/chevrycossigny/



Registre d'Enquête Publique

En raison du volume des pièces jointes un registre est joint à ce dossier en reliure indépendante.