



Paris, le 21 Février 2018

Réf : /CR/PCT/DAT/N° 98

**Monsieur Franck GHIRARDELLO**  
**Maire de CHEVRY-COSSIGNY**  
Hôtel de ville  
29, rue Charles Pathé  
77173 CHEVRY-COSSIGNY

Monsieur le Maire,

Par courrier transmis le 10 novembre 2017, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chevry-Cossigny, arrêté par votre conseil municipal le 6 novembre 2017.

Le Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013, est le cadre de cohérence des documents d'urbanisme locaux, notamment en matière d'aménagement. Il a été conçu pour garantir le caractère durable et équilibré du développement de notre région et pour mettre en place des conditions favorables à la réalisation des projets portés par les collectivités. Atteindre les objectifs du projet spatial régional nécessite un travail partagé ; chaque PLU est un élément-clé de sa mise en œuvre.

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.

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.

Vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement ce PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en compte ces remarques et d'adresser aux services de la Région (Direction de l'aménagement) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal line that ends in a small arrowhead pointing to the right.

**Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT**

## ANNEXE TECHNIQUE

**Référent territorial** : Stéfan BOVE, Direction de l'action territoriale,  
[stefan.bove@iledefrance.fr](mailto:stefan.bove@iledefrance.fr)

### **Observations et analyse des services de la Région Île-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Chevry-Cossigny (77)**

Population (2015) : 3 988 habitants  
Superficie : 1 679 ha

La commune appartient à la Communauté de Communes de l'Orée de la Brie, qui regroupe 4 communes de Seine-et-Marne et 23 600 habitants.

Le territoire de Chevry-Cossigny est couvert par un PLU approuvé en septembre 2006 et modifié en mai 2012.

La commune se situe à l'ouest du département de la Seine-et-Marne, au sud de la route nationale 4. Elle fait partie, au regard de l'analyse des grandes entités géographiques du SDRIF, des agglomérations des pôles de centralité.

#### 1 – Qualité du projet spatial

Le projet de PLU prévoit un développement urbain essentiellement résidentiel qui tire parti des possibilités de renouvellement du tissu existant mais qui préfigure également une extension de l'urbanisation au détriment des espaces agricoles.

Six secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont définis : les OAP 1 à 4 sont dédiées à la mise en valeur de l'entrée de ville et du patrimoine bâti ; l'OAP 5 concerne un secteur à urbaniser en dent creuse destiné à accueillir une partie des nouvelles constructions de logement ; l'OAP 6, thématique, concerne le renforcement de l'activité économique. Cette dernière se situe en extension des zones d'activités existantes et en limite communale.

#### 2 – Consommation d'espace, environnement et développement durable

Afin de préserver son cadre de vie, la commune s'oriente vers l'urbanisation des dents creuses et la mutation des tissus déjà urbanisés : 179 nouveaux logements seraient possibles en densification, ce qui représente une augmentation de l'ordre de 12% du parc de logements.

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.

Les attendus environnementaux sont globalement bien pris en compte et répondent aux enjeux du SDRIF et du SRCE. Les espaces naturels de la trame verte et bleue sont protégés dans le règlement du PLU (repérage des espaces boisés classés, milieux humides et espaces protégés paysagers). Le PADD prévoit également le maintien et l'entretien des

continuités écologiques (des plaines agricoles, du ru du Réveillon et de la Barbançonne ainsi que la trame verte des jardins privés et des espaces publics).

### 3 – Développement économique

En matière de développement économique, les orientations du PLU s'inscrivent à l'échelle intercommunale, dans un bassin d'emploi plus large comprenant Brie-Comte-Robert et Servon. La commune souhaite conforter les zones d'activités existantes et permettre l'implantation de nouvelles activités industrielles, artisanales et tertiaires, qui disposent d'un zonage spécifique (secteurs AUXa et AUXb) et d'une OAP thématique dédiée. Les activités de commerces et services seront confortées en centre-bourg.

Si l'effort de renforcement des commerces et services en centre-bourg apparaît cohérent avec les orientations de mixité fonctionnelle du SDRIF, les propositions d'ouvertures à l'urbanisation de ZAE le long des infrastructures routières à l'ouest du tissu communal pourraient être mieux précisées et mieux justifiées quant aux besoins auxquelles elles répondent et quant à la façon dont elles s'articulent avec le tissu, en particulier commercial, du centre-bourg.

Si le PADD affiche bien la volonté de la commune de pérenniser les exploitations agricoles, la diminution de l'espace agricole qui est consécutive aux extensions économiques ne semble pas aller dans le même sens.

### 4 – Transports et déplacements

La commune ne dispose pas de la proximité immédiate d'une gare, la gare d'Ozoir-la-Ferrière (RER E) se situant à 7,5 km. Elle est desservie par les lignes de bus du réseau Arlequin (ligne n°6) et Seine-et-Marne-Express (ligne n°16). Le PADD fixe l'objectif d'améliorer les conditions de déplacements en transports en commun à l'échelle intercommunale, et notamment de renforcer l'accessibilité des gares alentours et des pôles d'emplois. En complément, la commune œuvre pour la mise en place d'un réseau de covoiturage.

Concernant le développement des modes actifs, la commune souhaite développer des itinéraires cyclables et piétons vers le centre-ville afin d'améliorer l'accès aux équipements et de limiter le recours systématique à la voiture individuelle. Ces orientations sont complétées par des cheminements communaux pour mieux relier entre eux le bourg et les hameaux de Cossigny et du Plessis-les-Nonains, ainsi que le bourg à la forêt communale de la Léchelle.

Ces préconisations sont en cohérence avec les orientations régionales.

### 5 – Logement

Le rythme de construction prévu est d'environ 34 logements par an, ce qui correspond à 550 nouveaux logements à l'horizon 2030, permettant d'accueillir environ 1 200 habitants supplémentaires. Ces objectifs permettent de répondre aux enjeux du SDRIF, toutefois les impacts de ce développement urbain, essentiellement résidentiel, mériteraient d'être mesurés, notamment en termes d'adéquation avec les équipements et les services présents sur la commune.

La diversification de l'offre dans les projets de logements (taille, typologie) est bien prise en compte afin de favoriser des parcours résidentiels multiples.