



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

Direction Départementale des Territoires  
Service Urbanisme Opérationnel  
Unité Planification Locale Nord

affaire suivie par : Laïd FEZZAI  
téléphone : 01 60 32 13 12  
télécopie : 01 64 34 26 28  
laid.fezzai@seine-et-marne.gouv.fr

09 FEV. 2018

Meaux, le

Le sous-préfet de Torcy  
à  
Monsieur le Maire de Chevry-Cossigny  
29, rue Charles Pathé  
77173 Chevry-Cossigny

**Objet** : Avis de l'État sur le projet de PLU arrêté de la commune de Chevry-Cossigny, liste servitudes d'utilité publique

**Références** : SUO 2018-053

**PJ** : avis RTE, CLE du SAGE de l'Yerres, cartes des mares et fiches du SAGE

Par délibération n°17/06/70 en date du 6 novembre 2017, le conseil municipal de la commune de Chevry-Cossigny a arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU) conformément aux dispositions de l'article L.153-14 du code de l'urbanisme. Le projet arrêté de plan local d'urbanisme a été reçu en sous-préfecture de Torcy le 13 novembre 2017.

En application des dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, je dois vous faire connaître l'avis de l'État sur ce projet, d'une part, au regard des éléments qui s'imposent à la commune tels qu'ils vous ont été communiqués dans le "porter à la connaissance" du 18 novembre 2011 et, d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatifs à la recodification du livre I du code de l'urbanisme sont entrés en vigueur. Le présent projet de PLU n'a pas choisi d'utiliser le contenu modernisé du PLU introduit par ce décret.

## 1 - PROCEDURE

### *1.1 - Modalités de la concertation*

La délibération n°17/06/70 en date du 6 novembre 2017 permet de constater que les modalités de concertation ont été mises en œuvre conformément à celles qui ont été définies dans la délibération du 25 novembre 2010 prescrivant l'élaboration du PLU.

Dans cette délibération, le conseil municipal a arrêté le bilan de cette concertation ce qui permet de poursuivre la procédure d'élaboration du PLU. **Conformément à l'article L.103-6 du code de l'urbanisme, le bilan de la concertation devra être joint au dossier d'enquête publique.**

### *1.2 - Evaluation environnementale*

La commune de Chevry-Cossigny ne possédant pas de site Natura 2000 sur son territoire ni en limite, n'est pas soumise à évaluation environnementale systématique. Cependant en application de l'article R.104-8 du code de l'urbanisme, la commune est soumise à un examen au « cas par cas ». À cet effet, la commune a été dispensée par l'autorité environnementale (décision n° 77-042-2017 du 20 octobre 2017) de fournir une telle étude. **La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au dossier de l'enquête publique.**

### *1.3 - Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)*

La commune de Chevry-Cossigny est incluse dans le périmètre de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Frange Ouest et du Plateau de la Brie. En application de la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF), la saisine de la CDPENAF est obligatoire compte tenu que le projet de PLU prévoit la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers, et que son règlement autorise le changement de destination des constructions existantes dans les zones agricoles et la création des annexes et des extensions des constructions à usage d'habitation en zone agricole et naturelle.

**L'avis émis par la commission le 22/12/2017 devra être joint au dossier soumis à l'enquête publique** et le secrétariat de la commission devra être informé des dispositions prises pour répondre aux préconisations émises par la CDPENAF.

## **2 - ANALYSE DU PROJET AU REGARD DES ELEMENTS QUI S'IMPOSENT**

### *2.1 - Le contenu du PLU*

#### **Le rapport de présentation**

Le rapport de présentation (RP) comprend bien l'explication des choix retenus pour l'établissement du PADD (pages 6 à 19, 2ème partie du RP) et pour la justification du règlement dans toutes les zones, aussi bien graphique qu'écrit, ainsi que les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) qui concernent les zones urbaines et à urbaniser (pages 20 à 50, 2ème partie du RP).

Le rapport de présentation contient également une analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers entre 2006 et 2016 (pages 86, 1ère partie RP), ce qui correspond aux dix dernières années environ précédant l'arrêt de projet de PLU (2017). Il apparaît que le PLU, actuellement en vigueur depuis 2006, prévoyait une extension de l'urbanisation de **17,5 ha** à prélever sur des espaces agricoles. Cependant ces espaces n'ont pas été ouverts à l'urbanisation, **ce qui a permis d'économiser autant d'espaces à l'état naturel**. Hormis la ZAC dites « les Nouveaux Horizons » (13,5 ha, créée en 2008), le présent projet de PLU ne prévoit aucune autre consommation d'espace.

**Ainsi ce sont près de 17,5 ha d'espaces constructibles ou voués à l'urbanisation qui n'ont pas été consommés avec l'application du PLU en vigueur actuellement.**

Le rapport de présentation (pages 3 à 5, 2ème partie) comprend une carte de localisation des espaces pouvant être densifiés et présente une analyse des capacités en la matière.

Enfin, le rapport de présentation évoque le stationnement sur la commune et fait un inventaire précis des places disponibles (pages 58 à 61, 1ère partie du RP). Il situe ces places de stationnement dans les rues et près des équipements publics. Ce potentiel s'élève à 507 places.

*Le contenu du rapport de présentation semble satisfaisant, cependant il aurait été plus utile et judicieux de le présenter en un seul document.*

### **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

Le PADD du projet de PLU de Chevry-Cossigny définit et arrête des orientations générales pour des thèmes exigés par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme. Il fixe l'objectif chiffré de la modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et l'objectif de croissance démographique en cohérence avec le rapport de présentation : il fixe un objectif de 5200 habitants environ à l'horizon 2030 pour une consommation d'espaces maximale limitée à l'existence de la ZAC représentant 13,5 ha. Aucune autre consommation d'espace n'est programmée compte tenu que les logements à réaliser dans le tissu bâti existant se feront dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain, de la densification et d'opérations d'ensemble.

*Le PADD est cohérent avec le rapport de présentation en matière de consommation d'espace.*

### **L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)**

Le PLU Grenelle doit désormais obligatoirement comporter des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**. Conformément à l'article L.152-1, l'OAP s'impose en termes de compatibilité aux autorisations d'urbanisme.

Le projet de PLU comporte plusieurs OAP concernant l'aménagement des secteurs dans les zones urbanisées et en entrée de ville ainsi que celles concernant les zones à urbaniser situées dans les trois différents sites de la ZAC.

Les OAP n°1 et n°2 sont situées sur deux sites juxtaposés, en entrée de ville (Sud-Ouest) via la route départementale RD 216, ayant vocation à permettre la création de logements. Leur situation permet de programmer un aménagement paysager notamment pour assurer une transition qualitative entre la partie urbanisée, la voie départementale et en fond de parcelle. Il est également prévu la réalisation d'une ligne végétale et paysagère pour créer une transition avec les espaces agricoles limitrophes.

*Ces deux OAP, situées le long de la route départementale (RD 216) proposent des projets de logements devant engendrer du trafic de véhicules légers des futurs habitants. Par conséquent, la circulation aurait mérité d'être traitée de manière plus explicite en soulevant la problématique et en proposant des solutions pour garantir (optimiser) la fluidité et la sécurité routières à cet endroit.*

Les OAP n°3 (rue Charles Pathé) et n°4 (rue Robert Fertel) qui sont situées plus à l'intérieur du tissu bâti du bourg, ont également vocation à requalifier des sites comprenant des éléments à préserver et accueillir des nouveaux logements. Celles-ci prévoient également un traitement paysager aussi bien en façade pour marquer la limite avec la route départementale qu'en fond de parcelle par rapport aux jardins des propriétés voisines.

Ces quatre OAP seront réalisées respectivement dans le cadre d'un projet d'ensemble.

L'OAP pour la zone à urbaniser AUa constitue le secteur dédié aux logements dans la ZAC. Ce secteur prévoit la réalisation de 120 logements. Le site accueillera un ensemble de traitement paysager permettant de préserver certains arbres, de créer une transition entre l'espace à bâtir et les espaces

agricoles limitrophes, en fond de parcelle ainsi qu'avec le ru présent à l'Est du site.

L'OAP pour les zones AUX a et b constituent les deux sites destinés à l'accueil d'activités dans la ZAC. Celles-ci comprennent essentiellement des schémas de principe de circulation et des traitements paysagers en périphérie. L'OAP reste sommaire, cependant le dossier de réalisation de la ZAC pourrait à l'avenir en préciser l'aménagement.

**Globalement les OAP ont pris en compte les espaces paysagers limitrophes pour prévoir des traitements végétalisés de transition avec ces milieux. Pour ce qui concerne les sites devant accueillir des logements et devant être réalisés dans le cadre d'un projet d'ensemble, elles manquent d'information sur la localisation des logements (schéma de principe d'implantation) pour donner un meilleur aperçu de l'optimisation du foncier et de son intégration dans son environnement. Les deux OAP situées en entrée de ville méritent une évaluation et une proposition de gestion du futur trafic sur la RD 216 dû à l'apport de véhicules par les projets.**

## *2.2 - Le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) de 2013*

La commune de Chevry-Cossigny est incluse dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Frange et du Plateau de la Brie approuvé le 27/12/2012. Au regard du SCoT, la commune de Chevry-Cossigny est classée parmi les pôles relais qui proposent des offres de proximité en matière de logements diversifiés, d'équipements structurants et de services. Les pôles d'emplois existants doivent être renforcés et des développements économiques pourront être programmés sur des sites adaptés. Ils accueillent également de petites zones d'activités.

Cependant, ce SCoT n'ayant pas été mis en compatibilité avec le Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF) dans le délai de trois ans après l'approbation de ce dernier, la commune a choisi de réaliser son PLU au regard des prescriptions du document régional pour une meilleure sécurité juridique. En effet, le SCoT contient des orientations devenues incompatibles avec le SDRIF.

Il est à noter que le SCoT devait être mis en compatibilité avec le SDRIF en ce qui concerne les potentiels d'extension et de la consommation d'espaces naturels destinés à l'urbanisation. Celui-ci n'a pas évolué en ce sens. En effet le SCoT autorise un plus grand potentiel d'extension que ce que permet le SDRIF (le SDRIF autorisant 5 % environ de la surface urbanisée de référence communal).

La commune de Chevry-Cossigny fait partie des « agglomérations des pôles de centralité » au regard des orientations et des dispositions du SDRIF approuvé le 27 décembre 2013, avec lequel le projet de PLU doit donc être compatible.

### a) Espaces urbanisés

Le SDRIF identifie sur la commune de Chevry-Cossigny des « espaces urbanisés à optimiser » correspondant à l'urbanisation compacte dans le bourg.

Le projet de PLU de la commune prévoit de densifier l'espace urbanisé notamment pour ce qui concerne les logements par des nouvelles constructions dans le cadre de projets d'ensemble.

En 2014, la commune de Chevry-Cossigny comptait 3995 habitants (source INSEE). Elle projette d'atteindre une population de 5200 habitants en 2030, avec un taux de 2,6 personnes par ménage. Ceci représenterait une augmentation annuelle moyenne entre 1 et 2 %.

Pour cela, la commune envisage la création de 550 logements afin de couvrir le besoin dû au desserrement de ménages (maintien de la population actuelle) avec 74 unités et accueillir de nouveaux habitants avec 476 unités. Dans le tissu urbain existant, il est prévu 251 logements dans le cadre

d'opération de constructions en cours ou à l'étude et 179 logements potentiellement réalisables par densification (divisions de terrains, construction dans des espaces de jardins, division de pavillons).

Les 120 logements complémentaires sont prévus dans le cadre d'une nouvelle urbanisation en extension dans le secteur AUa de la ZAC « les Nouveaux Horizons ».

#### Evolution de 10 % minimum de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat

Avec 918 emplois et une population de 3933 habitants en 2012 (année de référence retenue par rapport à l'approbation du SDRIF en 2013), soit 4851 personnes présentes sur 133 ha, la densité humaine est de 37 personnes/ha. Pour respecter les prescriptions du SDRIF, le PLU devrait permettre une densité humaine d'au moins 40 personnes/ha en 2030, soit une hausse de 485 personnes. Dans le projet de PLU, le tissu bâti doit permettre la réalisation de 429 logements, et avec une taille des ménages située à 2,6, ce sont 1115 personnes supplémentaires qui seraient accueillies, ce qui serait nettement supérieur aux 485 nécessaires. **L'augmentation de 10 % de la densité humaine dans le tissu existant est possible même sans inclure une hausse des emplois à l'avenir.**

Pour ce qui concerne la densification de l'espace d'habitat, le projet de PLU annonce que le nombre de logements, en 2012, était de 1476 unités sur une surface de 101,9 ha (surface annoncée mais non justifiée dans le rapport de présentation). A la lecture du tableau de la page 17 de la seconde partie du rapport de présentation, il apparaît également que la densité moyenne des espaces d'habitat était en diminution durant l'année 2012, passant de 20 à 14,5 logements/ha. Pour gagner en clarté, le tableau ne devrait contenir qu'une seule densité de référence utilisée.

En retenant comme référence 14,5 logements/ha en 2012, pour permettre une augmentation d'au moins 10 % de la densité de ces espaces d'habitat selon les prescriptions du SDRIF à l'horizon 2030, le PLU doit permettre la réalisation de 149 logements minimum (valeur retenue dans le rapport de présentation pour les calculs) dans le tissu bâti de référence. Avec une prévision de 429 logements supplémentaires à l'horizon 2030 dans le tissu bâti existant, la densité moyenne des espaces d'habitat dans le futur PLU respecte amplement les prescriptions du SDRIF en la matière.

**Au regard de ces chiffres annoncés, le projet de PLU est compatible avec les orientations du SDRIF en matière d'évolution de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat.**

#### b) Espaces à urbaniser

Au regard de la situation de la commune en tant qu'« agglomération des pôles de centralité », le SDRIF permet des extensions de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de l'espace urbanisé de référence communal. Ce potentiel d'extension est possible en donnant la priorité à limitation de la consommation d'espace ainsi qu'en densification.

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 en apportant une telle justification.**

Ainsi, 5 % de la surface urbanisée de référence de la commune correspondrait à 5,6 ha en tant que potentiel d'extension permis par le SDRIF.

Cependant, la commune possède une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) créée en 2008 dite « les Nouveaux Horizons », d'une superficie de 13,5 ha, qui ne comprend actuellement aucune construction.

Dans le cas présent, la ZAC ayant été créée avant l'approbation du SDRIF, ce dernier reconnaît l'existence de la ZAC comme compatible en matière de consommation d'espace sous réserve d'une densité minimale de 35 logements par hectare dans les ZAC pour l'habitat.

La commune prévoit l'urbanisation de trois secteurs composant la ZAC ; il est prévu la création de 120 logements dans la zone à urbaniser (AUa) sur une emprise de 3,5 ha, située au Sud-Est du bourg, avec une densité de 35 logements/ha ainsi que deux secteurs destinés à accueillir des activités économiques situés à l'Ouest du bourg. La zone à urbaniser (AUX) est programmée pour accueillir des activités, et elle est répartie en deux secteurs : AUXa au Sud-Ouest de la partie urbanisée, d'une superficie de 4 ha et AUXb au Nord-Ouest de la partie urbanisée, d'une surface de 6 ha.

**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.**

#### c) Espaces agricoles

Dans le projet de PLU, les espaces agricoles sont classés en zone (A) où sont autorisées des constructions d'intérêt collectif ainsi que le changement de destination des constructions existantes identifiées au plan du PLU, à hauteur de 60 % de leur surface de plancher.

Il autorise également, dans une certaine limite, la réalisation des annexes et des extensions des constructions à usage d'habitation.

**Le projet de PLU est compatible avec les orientations du SDRIF pour ce qui concerne la protection des espaces agricoles.**

#### e) Les espaces boisés et naturels

Le SDRIF prescrit que les espaces boisés et naturels doivent être préservés. Certaines installations ou occupations du sol peuvent y être autorisées.

Dans le projet de PLU de Chevry-Cossigny, les espaces boisés et paysagers (espaces verts et de loisirs) prévus au SDRIF, sont classés en zone naturelle (N) et concernent des forêts protégées. La forêt de la Léchelle appartient à un massif boisé de plus de 100 ha et à cet effet, le plan de zonage matérialise bien le tracé de la bande de lisière de protection de 50 mètres pour l'espace boisé.

Un tracé concernant la présence d'une continuité écologique (espace de respiration et liaison agricole) est présent au Nord-Est de l'espace urbanisé du bourg. Au projet de PLU cet espace (liaison) est situé en espace agricole (zone A).

**Le projet de PLU est compatible avec le SDRIF dans le domaine de la protection des espaces boisés et naturels.**

#### f) les fleuves et les plans en eau

Le ru du Réveillon, principal cours d'eau qui traverse la partie urbanisée du bourg dans le sens Est-Ouest ainsi que les mares alentours, sont matérialisés sur les différents plans de zonage et bénéficient d'une protection allant au-delà de ses berges en étant classé en zone naturelle humide (Nzh) où toute construction et aménagement y sont interdits par le règlement du PLU. Les autres cours d'eau et mares sont identifiés et sont situés en zone naturelle (N) ou en zone agricole (A).

**Le PLU est compatible avec les dispositions du SDRIF en matière de protection des fleuves et plans d'eau.**

#### Conclusion relative à la compatibilité avec le SDRIF

**Le projet de PLU est compatible avec les orientations du SDRIF en matière d'identification et de protection des espaces naturels, paysagers, agricoles, boisés et milieux en eau.**

**Le projet de PLU ne prévoit pas d'autres espaces destinés à l'extension de l'urbanisation autre que la ZAC dite « les Nouveaux Horizons » qui consomme tout le potentiel (le dépassant dans ce cas). Cependant, le PLU est jugé compatible avec les prescriptions du SDRIF en la matière compte tenu que la ZAC a été créée avant l'entrée en vigueur du document supra-communal.**

**L'évolution des densités humaine et des espaces d'habitat sont compatibles avec le taux de 10 % minimum demandé par le SDRIF.**

### *2.3 - Le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF)*

Le projet de PLU prend bien en considération la thématique des modes de déplacements. Les règlements des différentes zones du PLU tendent à favoriser l'utilisation des modes doux.

Le PLU prévoit des modes doux de déplacement afin de relier les secteurs devant accueillir des logements et bénéficiant d'une OAP en entrée de ville. Le rapport de présentation (page 63, 1ère partie) contient les différents tracés des cheminements doux présents sur la commune .

Le règlement, à l'article 12, prévoit le stationnement des deux-roues dans les différentes zones urbaines (U) ainsi que dans la zone à urbaniser (AU) en précisant des normes par type d'aménagement.

Le PDUIF prescrit que le PLU ne peut exiger plus d'une place de stationnement par 55m<sup>2</sup> de surface de plancher (SdP). Dans le projet de PLU, le règlement respecte cette norme.

**Le PLU est compatible avec le PDUIF concernant le stationnement des véhicules dans les projets accueillant des bureaux.**

### *2.4 - Le SDAGE Seine-Normandie et le SAGE de l'Yerres*

#### Cours d'eau

Des cours d'eau présents, sont recensés comme cours d'eau du département (voir carte des cours d'eau sur le site de la préfecture à l'adresse suivante : <http://www.seine-et-marne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-cadre-de-vie/Eau/Milieux-aquatiques-et-zones-humides/Cartographie-des-cours-d-eau/Cartographie-des-cours-d-eau-de-Seine-et-Marne>). **Ces rus n'étant pas représentés**

sur le plan de zonage (notamment dans le massif forestier), il convient de corriger ce point.

### Mares

Le rapport de présentation souligne l'importance des mares et mouillères sur la commune, appuyée notamment par le Schéma Régional de Cohérence Écologique. Les mares et plans d'eau sont représentés sur le plan de zonage. Néanmoins, il conviendra de reporter l'existence des mares représentées sur la carte élaborée par le SYAGE de l'Yerres (2 cartes jointes avec mares représentées en rose) et de vérifier l'existence d'autres mares à partir de la carte IGN ou de projections de terrain et d'inventaire (inventaire des mares d'Ile de France de la Société nationale de Protection de la Nature). Ainsi le plan devra, le cas échéant, être complété.

### Zones humides

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).

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).

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.

La zone humide de classe 3 figure en effet sur le plan de zonage, à titre d'information en pointillé, avec un rappel de la réglementation loi sur l'eau et des prescriptions particulières du SAGE de l'Yerres dans le règlement du projet de PLU.

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. 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.**

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.

### Eaux pluviales

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 ».

### Assainissement

Le projet de PLU comporte un plan des réseaux d'assainissement.

Cependant **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** (au titre de l'article L.2224-10 du CGCT) devrait s'il existe être aussi joint au présent projet de PLU.

## *2.5 - Milieux naturels*

### Consommation d'espaces naturels et forestiers

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. Cette zone est de plus imbriquée dans un secteur écologique de mosaïques agricoles, éléments d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités écologiques identifiés dans le SRCE.

Il est rappelé que les politiques publiques (SDRIF, SRCE notamment) en faveur de la protection des espaces naturels et boisés doivent pousser la collectivité à réfléchir à l'existence d'alternatives avant toute proposition de consommation de ces espaces. Lorsque la consommation de ces espaces s'avère nécessaire, outre des réflexions quant à l'accessibilité et à la desserte existante en réseaux de ces zones, une priorisation doit aussi être faite entre les zones de moins grand intérêt environnemental et les zones de plus grand intérêt, ces dernières devant être au maximum préservées de l'ouverture à l'urbanisation. D'un point de vue réglementaire, les défrichements inclus dans un massif boisé de plus de 1 ha sont soumis à autorisation préalable de défrichement. Des refus peuvent alors être prononcés pour préserver certains intérêts présentés par ces espaces conformément au code forestier. Lorsqu'aucun motif de refus n'est opposé, ces autorisations sont depuis fin 2014 obligatoirement conditionnées à la mise en place de mesures compensatoires (travaux de boisement/reboisement/amélioration sylvicole ou versement financier).

Il est rappelé qu'il existe des exemptions à l'obligation d'autorisation de défrichement notamment lorsque les boisements correspondent à des végétations spontanées de moins de 30 ans, ce qui n'est pas le cas pour le secteur concerné. 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.

### 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 100 ha. Afin de bien identifier l'emprise du corridor, il serait souhaitable de marquer l'intérieur de celui-ci par une trame adaptée.

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.

## ***2.6 - Prise en compte des risques et nuisances***

### **a) Les risques :**

#### **Retrait et gonflement des argiles**

Le risque est identifié dans le rapport de présentation (pages 80 et 81, 1ère partie RP). L'aléa va de faible à très fort sur les parties du territoire impactées. La carte concernant le retrait/gonflement des argiles figure dans la partie annexes « informations diverses » du PLU.

Des prescriptions spécifiques sont fortement recommandées. Il conviendra de joindre au PLU la plaquette "les constructions sur terrain argileux en Ile de France" téléchargeable sur le site de la DRIEE à l'adresse suivante :

[www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Construction\\_terrain\\_argileux-plaquette2014-A5-VDef\\_cle6b77aa.pdf](http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Construction_terrain_argileux-plaquette2014-A5-VDef_cle6b77aa.pdf)

### **b) Les nuisances :**

#### **Le bruit**

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 048 du 12 mars 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation implantés dans les secteurs affectés par le bruit lié au trafic de trains sur les voies ferrées SNCF (TGV), les routes départementales RD 216, RD 471, et la route nationale RN 4. Une carte ainsi que son arrêté sont joints en annexe du PLU, et les secteurs concernés sont reportés sur le plan du territoire et le plan du bourg.

## ***2.7 - Servitudes d'utilité publique***

La liste des servitudes d'utilité publique (pièce n8) est présente dans les annexes.

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).

## 2.8 - Contraintes d'urbanisme

### Entrée de ville - Article L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme

Le territoire de la commune de Chevry-Cossigny est concerné par des routes classées à grande circulation (RGC) dont la liste a été fixée par le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009, modifié le 31 mai 2010. Il s'agit de la route nationale RN4 et de la route départementale RD 471.

La RN4 et la RD 471 sont classées en zone naturelle (N) et entourées d'espaces forestiers inconstructibles (en espaces boisés, forêt de la Léchelle).

*Le projet PLU tient compte de ce principe d'inconstructibilité autour des routes à grande circulation, en application de l'article L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme.*

## 3 - EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le territoire de la commune de Chevry-Cossigny représente des enjeux environnementaux importants compte tenu notamment de la présence des espaces boisés, agricoles, une ZNIEFF de type 2 « forêt de la Léchelle et de Coubert », et des cours d'eau dont le ru du Réveillon. Un état initial de l'environnement est présenté dans le rapport de présentation.

Globalement, les incidences du projet de PLU sur l'environnement ont été abordés concernant plusieurs points. Les effets du projet sur le sol, l'eau, et les espaces naturels sont ceux liés :

- à la consommation d'espace au profit de l'extension de l'urbanisation en zone AU de la ZAC. En matière d'accueil de nouvelle population et de constructions, les réseaux sont existants dans les zones urbanisées devant être densifiées.
- à l'accueil de nouvelle population et l'augmentation du trafic induite en milieu urbain qui aura un impact sur la qualité de l'air et la circulation sur des voies. A cet effet, le PADD et certaines OAP prévoient des parcours en mode doux de déplacement pour réduire l'usage du véhicule automobile notamment entre les divers quartier du bourg.
- En matière d'offre de logement, le futur PLU permettra la création de 35 % de logements sociaux dans les opérations de plus de 12 logements.

Les effets notables sur l'environnement sont ceux liés à la consommation de foncier, citée plus haut, qui se fait aux dépens d'espaces naturels pour l'extension de l'urbanisation et l'apport de population nouvelle et des activités. Des surfaces végétalisées sont prévues dans les zones U et AU faisant l'objet d'OAP, ce qui va plutôt dans le bon sens.

Le projet de PLU (pages 63 à 68, 2ème partie du RP) propose la mise en place d'indicateurs pour le suivi des effets du PLU sur l'environnement.

*Dans le cas présent, et en application de L.153-27 du code de l'urbanisme, neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, une analyse des résultats de l'application du PLU sera effectuée.*

## 4 - CONCLUSION

Au vu des éléments qui précèdent, j'émet un avis **favorable** au projet de PLU de Chevry-Cossigny arrêté par délibération du 6 novembre 2017, 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.

Pour terminer, je vous rappelle les dispositions de l'ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme. Lors de toute révision ou élaboration de document d'urbanisme entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2020, les collectivités territoriales doivent le numériser au format CNIG et le publier de préférence sur le Géoportail de l'urbanisme (GPU). À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020, le PLU devra être publié dans le GPU pour être rendu exécutoire.

*Les services mis à votre écoute  
pour les éclaircissements que vous  
estimeriez utiles -*

Le Sous-Préfet,



## ANNEXE : OBSERVATIONS SUR LE CONTENU ET LA FORME DU DOSSIER

### Rapport de présentation :

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

### Gens du Voyage

Le projet de PLU arrêté le mentionne en page 16 du rapport de présentation (1ère partie) : « Chevry-Cossigny n'est pas directement concernée par les orientations du schéma départemental. Dans la CCOB, une aire d'accueil est présente à Brie Comte Robert. L'aire d'accueil est située au lieu-dit "la Plaine du Bois" (sortie de Brie-Comte-Robert, en direction de Chevry-Cossigny). Elle comporte 6 emplacements pour familles sédentaires et 32 places pour itinérants. »

**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.**

Cette correction pourrait être apportée au rapport de présentation.

### 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.

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

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