

Département de la Seine et Marne
Commune de Chevry-Cossigny

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N°2 : NOTICE DE PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION



Révision du PLU approuvée le 23 mai 2018 Modification n° 1 approuvée le :	
--	--

SOMMAIRE

1. PREAMBULE.....	5
2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES.....	6
3. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR	18

1. PREAMBULE

La commune de CHEVRY COSSIGNY dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du 23 mai 2018.

La Municipalité a aujourd'hui la volonté de modifier son PLU afin d'y apporter un certain nombre d'ajustements, concernant le règlement, le plan de zonage et les OAP.

Les évolutions souhaitées peuvent entrer dans le cadre d'une modification avec enquête publique, conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, sous réserve de justifier que le PADD ne sera pas modifié.

Le dossier de modification du PLU comporte les pièces suivantes :

- une notice de présentation de la modification (objet du présent document),
- le règlement modifié,
- les OAP modifiées,
- le plan de zonage modifié

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

2. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES

1) Modification de la pièce des OAP

- a. **Création d'une nouvelle OAP thématique pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions**

Des dispositions générales en matière de développement durable sont définies dans cette nouvelle OAP. Cette thématique englobe les sujets suivants : les espaces naturels et le paysage, l'éco-gestion et l'éco-construction, le confort et la santé, au stade du projet de construction des bâtiments et de l'aménagement des abords.

Il s'agit de définir des dispositions générales en matière de développement durable qui s'appliqueront sur l'ensemble du territoire, à l'échelle de l'opération urbaine comme à l'échelle de la construction, pour les opérations de plus de 5 logements.

L'objectif est une prise en compte en amont des problématiques environnementales telles que la gestion de l'eau, la gestion des espaces verts, la biodiversité (nichoirs,...), l'isolation thermique, la gestion des déchets, le confort thermique des logements et la bonne gestion du chantier pour impacter le moins possible les riverains.

- b. **Création d'une nouvelle OAP thématique pour la définition de densités de logements compatibles avec la morphologie du tissu urbain**

Sur le secteur 1 « cœur de bourg », qui correspond à la zone UA hors secteur UAa définie au plan de zonage, les densités maximales suivantes sont imposées en fonction de la surface totale de l'unité foncière de l'opération envisagée :

Surface opération (m ²)	densité maximale (lgts/ha)
< 200	250
200 à 1500	200
1500 à 5 000	175
> 5000	150

Sur le secteur 2 « Hameau de Cossigny » une densité comprise entre 15 et 20 logements par hectare est imposée pour les opérations créant 3 logements et plus.

Modalités d'application de l'OAP thématique «densité»

Les densités imposées ci-avant s'appliquent aux opérations d'aménagement d'ensemble et aux nouvelles constructions d'habitat collectif créant :

- 5 logements et plus dans le secteur 1
- 3 logements et plus dans le secteur 2.

Elle ne s'applique pas au secteur UAa puisqu'il s'agit d'une opération déjà partiellement réalisée qui ne répond pas à ces obligations.

La commune souhaite en effet conserver la morphologie urbaine de ces deux secteurs anciens que sont le centre bourg et le hameau de Cossigny. Il a donc été décidé de définir des densités de logements adaptées à la morphologie urbaine de ces deux espaces.

Cette modification est compatible avec le PADD, puisqu'elle permet la mise en œuvre de ces orientations en matière d'aménagement, à savoir : « *Préserver le cadre de vie et maintenir les grands équilibres du territoire* ». Il est à ce titre précisé dans le PADD du PLU approuvé : « *Chevry-Cossigny s'inscrit dans un territoire dominé par une agriculture forte et une vaste ceinture boisée à l'Est. Ces ensembles, aux particularités propres, jouent de multiples rôles et offrent aux chevriards un cadre de vie agréable et champêtre. Les logiques de développement mises en œuvre devront veiller à maintenir ces grands équilibres.* »

Il est également prévu dans le PADD « d'organiser la densification » : « Pour limiter les emprises sur les zones agricoles et naturelles, le développement urbain doit s'organiser prioritairement en densification et en renouvellement urbain. ***La densification doit être organisée de manière à préserver des espaces de respiration dans le tissu urbain.*** »

La mise en place de densités aptes à encadrer la densification pour correspondre aux morphologies actuelles entre donc dans la mise en application des orientations du PADD du PLU approuvé.

Il faut cependant rappeler que le nombre de logements par hectare imposé aux opérations du centre-bourg permet toujours une densification de celui-ci, puisque les densités imposées sont comprises entre 150 et 250 logements / ha (cf tableau page précédente). Cela permettra ainsi de répondre à l'objectif démographique fixé dans le PADD à l'horizon 2030 : « *L'accueil de nouveaux habitants doit permettre de satisfaire les besoins et de pallier la décohabitation. Il doit s'organiser de manière progressive afin de stabiliser le taux de croissance démographique à un seuil raisonnable de 1 à 2 %/an. L'objectif démographique communal se situe ainsi autour de 5200 habitants à l'horizon 2030.*

La population de la commune était de 3920 habitants en 2020 (dernier chiffre INSEE disponible en 2023) et plusieurs opérations importantes ont été réalisées ces dernières années, notamment de 94 logements (Kaufman & Broad), 47 logements (Pierreval) et 94 logements (les jardins de Candice).

Concernant plus spécifiquement Cossigny, le PADD indique qu'il « priviliege un renforcement du bourg. Dès lors, les hameaux ne doivent pas connaître de renforcement en termes d'accueil de population. Par contre, il est nécessaire de prendre en compte leurs spécificités et notamment la vocation agricole prégnante du hameau de Cossigny. »

Là encore, la présente modification entre donc pleinement dans le champ d'application des orientations du PADD.

Enfin, une nouvelle orientation a également été ajoutée concernant **la taille des logements**.

« Sur l'ensemble du territoire communal, un minimum de 50 % de T3 et T4 et un minimum de 25 % de T1/T2 seront réalisés pour toute opération créant 5 logements collectifs et plus (sauf dispositions contraires précisées dans les OAP sectorielles).

En effet, les élus ont indiqué que la demande de logement est orientée plutôt vers les T3/T4 (notamment pour le logement social), ainsi que les T2. Ces typologies seront donc privilégiées afin de favoriser l'accès au logement des jeunes et moins jeunes, mais aussi de familles. Cela permettra aussi d'enrayer le fort desserrement des ménages que subit la commune ces dernières années : perte de 75 habitants entre 2014 et 2020, malgré la construction de 50 logements environ qui s'explique par la décohabitation des jeunes et le départ des personnes âgées dans des logements plus adaptés et le manque de logements pour les familles monoparentales suite aux divorces.

c. Modification des OAP sectorielles

Sur les secteurs 1, 2 et 3, la fourchette concernant le logement social a été revue à la baisse (20 à 30 % contre 25 à 50 % initialement). La commune a en effet la volonté de réduire légèrement ces taux, avec l'objectif d'un taux de logement social compris entre 20 et 30% puisqu'elle n'est pas soumise à la Loi SRU, ni à l'application d'un PLH.

De plus, le PADD évoque un effort de mixité sociale, que la commune continuera de produire grâce à cette disposition qui est maintenue. La commune a déjà un taux non négligeable de logements aidés (118 logements, soit 8 % en 2019, selon l'INSEE) grâce aux dernières opérations qui ont respecté cette mixité, et elle continuera d'imposer ce type de logements au sein des futures opérations.

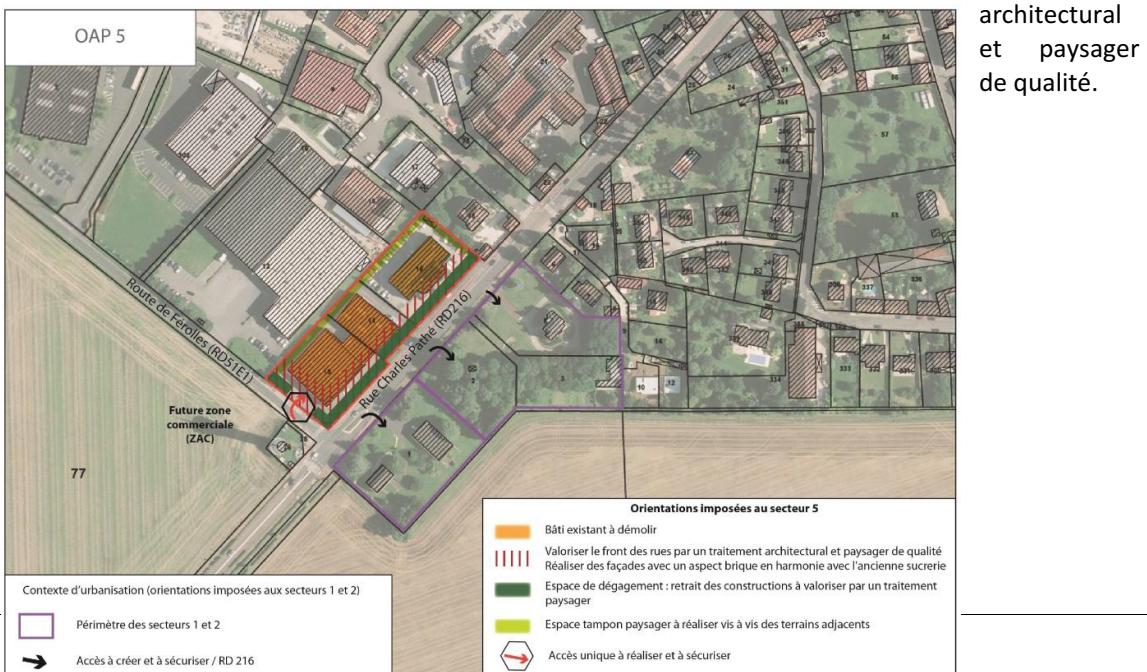
Concernant l'OAP n°4, une opération est en cours de réflexion avec l'EPFIF qui a acquis le foncier. La commune souhaite qu'un parc public soit créé au sein du périmètre. La densité doit donc être diminuée à 55 logements/ha (contre 90 actuellement). Il est en effet prévu la réalisation de 40 logements environ sur ce site.

En parallèle, les densités imposées sur les secteurs 1, 2 et 3 restent de 80 logements / ha, tout comme la densité de la nouvelle OAP 5 (voir ci-après). Cela permettra de répondre à l'objectif démographique affiché dans le PADD, avec en outre, les opérations de renouvellement urbain qui voient le jour en centre-bourg et l'urbanisation de la zone AUa (ZAC des nouveaux horizons), qui permettra la création de 120 logements.

d. Création d'une nouvelle OAP sectorielle

La commune souhaite créer une nouvelle OAP pour encadrer le devenir de l'entrée de ville Ouest, à l'emplacement actuel de grandes surfaces commerciales existantes. Si ces activités venaient à cesser, il convient en effet de prévoir les orientations nécessaires à la reconversion de ce site stratégique dans les meilleures conditions afin de favoriser la qualité du paysage de cette entrée de ville.

Il s'agit notamment d'imposer que les façades des constructions visibles des voies rappellent le bâti existant aux abords (ancienne sucrerie en brique) en utilisant au moins ponctuellement son vocabulaire architectural, et de veiller plus globalement à valoriser le front bâti par un traitement



2) Modifications apportées au règlement

a. Dispositions générales

Les modalités d'application

La phrase suivante est modifiée : « La vocation de la construction est attachée à sa *configuration* (remplacé par « *destination* ») et non au statut de l'occupant ».

En effet, cela est davantage conforme au code de l'urbanisme. Par exemple, le bureau d'un centre équestre n'est pas considéré comme construction agricole.

Le terme « d'ouvertures créant des vue » a remplacé celui de baie. Il a été défini en annexe et les articles 7 et 8 du règlement sont modifiés.

La définition de la hauteur est supprimée, car elle est présente directement dans les articles 10 de chaque zone.

Ces modifications ont été apportées pour apporter plus de clarté aux règles afin d'en faciliter leur application, en lien avec les demandes des services instructeurs.

Dans le paragraphe « Protection du cadre bâti » des règles spécifiques aux travaux à réaliser sur le bâti protégé sont ajoutées. Elles visent à ce que les travaux de restauration, de rénovation et d'aménagement de bâtiments anciens améliorent, et/ou conservent le caractère architectural d'origine, et/ou contribuent à le restituer.

Concernant la catégorie « Arbres remarquables » une règle est ajoutée pour imposer une distance par rapport aux arbres (8 m) et pour interdire d'éteter ces arbres, afin d'assurer leur préservation.

b. Modifications d'ordre général applicables à plusieurs zones et articles (notamment articles 6, 7 et 8)

- Dans tout le règlement, pour définir les « constructions » le mot « principales » a été retiré. L'idée étant que désormais les règles s'appliquent à toutes les constructions hors annexes, qui sont expressément exemptées des règles.

Une définition plus claire est ainsi proposée pour les annexes, sans préciser « maconnées/non-maconnées ». Il s'agit désormais des « annexes de moins de 12 m² d'emprise au sol ». Cette surface est également harmonisée concernant les exemptions des règles d'aspect extérieur (initialement 20 m²).

- Autre point : les surplombs sur l'espace public sont totalement interdits pour éviter les désordres sur l'espace public.

- La notion de voie privée est supprimée car les règles doivent désormais s'appliquer aussi aux voies publiques nouvelles (en cas d'opération d'aménagement d'ensemble si la voie est directement rétrocédée à la commune par exemple).

- Il est apporté une nuance entre « opération d'ensemble », et « opération d'aménagement d'ensemble » : pour plus de clarté, le règlement fait désormais référence uniquement aux opérations d'aménagement d'ensemble, déjà définies dans le règlement comme suit : « Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés. »

c. Modifications communes à plusieurs zones : UA, UB et UH

- **Article 2 : occupations du sol soumises à conditions**

« les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que lors de la réalisation d'un programme de plus de 12 logements, 25 à 50 % du nombre total de logements collectifs [...]»

La commune a la volonté de réduire légèrement ces taux, avec l'objectif d'un taux de logement social compris entre 20 et 30 % puisqu'elle n'est pas soumise à la Loi SRU, ni à l'application d'un PLH. De plus, le PADD évoque un effort de mixité sociale, que la commune continuera de produire grâce à cette disposition qui est maintenue. La commune a déjà un taux non négligeable de logements aidés grâce aux dernières opérations qui ont respecté cette mixité, et elle continuera d'imposer ce type de logements au sein des futures opérations (voir ci-avant le paragraphe concernant les OAP). Cette disposition ne s'appliquera pas au secteur UAa au sein duquel des logements sociaux seront créés, mais dans une proportion qui n'est pas encore connue précisément.

- **Article 3 Voies et accès**

Des règles de largeur de voirie ont été ajoutées en fonction du nombre de logements, afin de permettre une desserte optimale des futures constructions, et ainsi de limiter les problèmes de circulation et d'insécurité routière. Il s'agit aussi de favoriser l'usage des modes doux, avec un principe de voie partagée imposé pour les voies de 5 m de largeur ou moins.

En zone UA (extrait du règlement modifié) :

La largeur des accès et voies nouvelles (voir définition en annexe), y compris les trottoirs le cas échéant, devra être telle que définie dans le tableau suivant, en fonction des conditions cumulatives de longueur et de nombre de logements desservis :

		Nombre maximal de logements desservis		
		1	2 à 20	> 20
Longueur de la voie nouvelle ou de l'accès	≤ 30 m	3,5 m	5 m	5 m
	> 30 m			8 m

Pour les voies d'une largeur de 5 m ou moins, un principe de voie partagée (zone de rencontre) sera mis en place, sauf impossibilité technique, en concertation avec le gestionnaire de voirie.

En zones UB et UH (extrait du règlement modifié) :

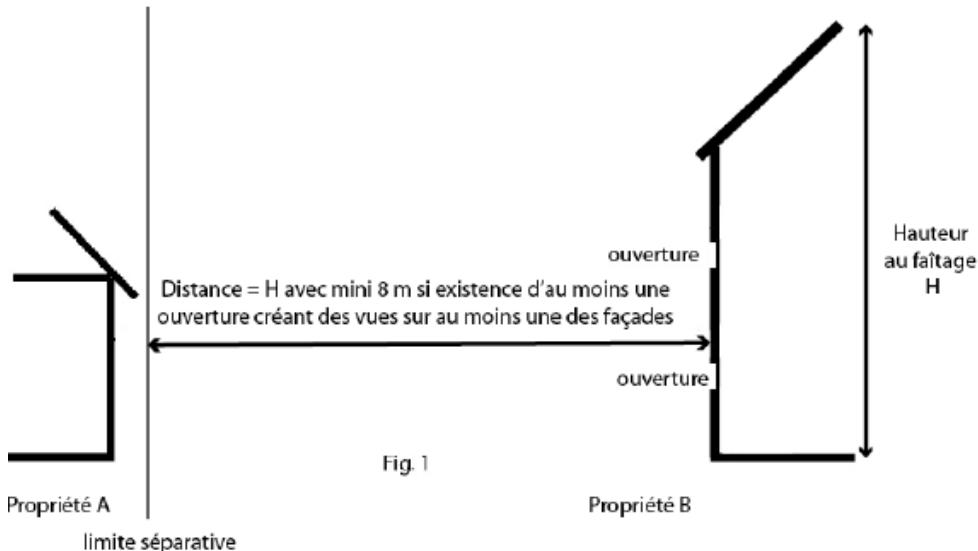
La largeur des accès et voies nouvelles (voir définition en annexe), y compris les trottoirs le cas échéant, devra être telle que définie dans le tableau suivant, en fonction du nombre de logements desservis :

Nombre maximal de logements desservis		
1	2 à 20	> 20
3,5 m	5 m	5 m

Pour les voies d'une largeur de 5 m ou moins, un principe de voie partagée (zone de rencontre) sera mis en place, sauf impossibilité technique, en concertation avec le gestionnaire de voirie.

- **Articles 7 et 8 : recul par rapport aux limites séparatives et recul entre deux constructions**

En UA, UB et UH, la commune a souhaité exprimer les règles de distances par rapport aux limites et entre deux constructions en fonction de la hauteur du bâti, afin de maximiser les apports solaires des constructions, en vue de favoriser les économies d'énergie. Cela permettra également une aération du tissu bâti et la réalisation d'espaces verts favorables à la biodiversité et à la réduction des îlots de chaleur. Un schéma est ajouté.



- **Articles 11 : Aspect des constructions et aménagement de leurs abords**

En UA, UB et UH

Le paragraphe « GENERALITE » intègre une liste de constructions affirmant une architecture de style contemporain exemptées des règles. La commune a souhaité la conserver, et ajouter une exemption pour les pergolas. De plus, les constructions « affirmant une architecture de style contemporain », seront exemptées « **sous réserve qu'elles aient fait l'objet d'une étude particulière d'insertion visant à leur intégration** ».

Concernant le paragraphe « Bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial repérés aux documents graphiques », il est désormais détaillé dans les dispositions générales au chapitre sur le bâti protégé.

En outre, les règles concernant les toitures ont été assouplies, afin de favoriser le renouvellement urbain et l'architecture contemporaine, mais toujours sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement puisqu'elles restent encadrées :

« Les toitures doivent être composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants » : le terme « à deux versants » est retiré : « Les toitures doivent être composées d'un ou plusieurs éléments dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons.

De plus, les toitures terrasses sont autorisées si elles sont végétalisées selon les caractéristiques décrites en annexe du règlement. En outre, elles seront autorisées « si elles ne couvrent pas l'intégralité de la construction et qu'elles sont destinées à accueillir des dispositifs techniques ».

Les règles concernant les clôtures ont été modifiées : en limite séparative, les murs maçonnes sont interdits et les clôtures ne dépasseront pas 2 m de hauteur. Il doit en outre être aménagé des ouvertures de 15 cm par 15 cm dans les clôtures, au niveau du sol tous les 8 mètres, afin de permettre le déplacement de la petite faune.

Sur rue, une « végétalisation de la clôture » a été introduite, à la place des « haies », pour diversifier les possibilités offertes aux pétitionnaires.

De plus, les murets pourront être d'une hauteur maximale de 1 m contre 0,5 m auparavant.

L'ensemble de ces modifications visent à assouplir un règlement qui s'est révélé trop contraignant à l'application et qui ne correspond pas toujours à la morphologie du bâti existant (présence de toitures à 4 pentes, de murets d'1 m,...). Elles ont également pour objectif une meilleure prise en compte du développement durable avec notamment l'introduction de normes pour les toitures végétalisées favorisant l'infiltration des eaux de pluie, et les clôtures permettant le déplacement de la petite faune.

- **Articles 12 : Stationnement**

UA, UB, UH et AUa :

Actualisation réglementaire : « Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables. »

Des places de stationnement **perméables** sont imposées.

Les places commandées, qui sont difficilement accessibles, ne seront désormais plus comptabilisées parmi les places réalisées.

Dans toutes les zones U et AU, les locaux vélos seront uniquement autorisés en RDC et plus au premier sous-sol, pour faciliter leur accessibilité.

Le taux de motorisation :

Chevry-Cossigny fait partie des agglomérations des pôles de centralité à conforter (nombre moyen de voitures des ménages multimotorisés = 2,2 selon le PDUIF)

Le taux de motorisation moyen dans la commune est égal à :

$$\underline{557+865 \times 2,2} = 1,66$$

1482

$$1,66 \times 1,5 = 2,49$$

La commune peut imposer jusqu'à 2,5 places de stationnement par logement selon les normes du PDUIF.

Conformément au PDUIF, le règlement est donc ainsi modifié : « Pour les logements, 2 places par logement. Dans les opérations d'ensemble comportant plus de **2 logements**, il est imposé la réalisation d'un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 20 % du nombre de logements (arrondi à l'entier supérieur), sans être inférieure à 2 emplacements. ~~Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.~~

Exemple pour 10 logements : 22 places imposées, soit 2,2 places par logement.

- **UA, UB et UH 13 Espaces libres - plantations – coefficient de biotope**

Il est désormais précisé que « Toute haie supprimée sera remplacée par 1 arbre de haute tige, à raison d'un arbre par tranche entamée de 100 m linéaire de haie supprimée. » L'objectif est de favoriser la plantation d'arbres, qui contribuent à la biodiversité et la réduction des phénomènes d'ilots de chaleur.

d. Modifications spécifiques à la zone UA

- **Création d'un secteur UAa :**

En premier lieu, il convient de souligner qu'**un secteur UAa** est créé afin de lui appliquer des dispositions spécifiques en vue de favoriser le renouvellement urbain et de recoudre le tissu urbain entre le centre médical et le cœur de ville. En effet, il s'agit d'un espace stratégique pour la commune, au sein duquel une liaison piétonne va être mise en place ainsi que la création de logements locatifs sociaux.

Sur ce secteur, le nombre d'accès ne sera pas limité (article 3), l'implantation pourra se faire en limites séparatives ou en retrait de 3 m minimum (article 7), il ne sera pas fixé de règles pour l'implantation sur une même propriété (article 8) et la hauteur sera limitée à 14 m au faîte (article 10).

Ces modifications visent donc à favoriser la finalisation de cette opération de renouvellement urbain qui répond aux objectifs nationaux et régionaux d'intensification urbaine et de diversification de l'offre de logements. En outre, cela permettra à l'échelle communale de relier le centre médical et le cœur de ville.

Pour autant l'intégration architecturale et urbaine de cette opération est toujours garantie par le maintien de l'ensemble des autres règles applicables à la zone UA.

- **Article UA 2 :**

Afin de favoriser la pérennisation des commerces de proximité, au sein du périmètre de préservation de la diversité commerciale, identifié sur le plan de zonage en application de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme, la démolition d'un bâtiment comprenant des commerces doit être suivie d'une reconstruction comprenant un rez-de-chaussée à destination de commerce, d'artisanat, de bureau ou d'équipement avec une surface de plancher au moins égale à celle préexistante.

Le changement de destination des commerces n'est plus interdit dans toute la zone UA, mais seulement dans le périmètre restreint de l'hyper centre, afin de ne pas créer de « coquilles vides » et

de favoriser la création d'un pôle commercial de proximité recentré autour de la poste et de la mairie (voir ci-après les modifications relatives aux documents graphiques).

- **Article UA 4 : Desserte par les réseaux publics**

Ordures ménagères : les poubelles ne doivent pas être sur la voie publique, la commune souhaite que le local de stockage des déchets soit directement accessible depuis la voie de desserte (disposition existante au règlement). Il a été ajouté qu'en outre « une aire située sur la parcelle, en façade du domaine public, doit permettre le dépôt temporaire des containers en vue de leur collecte par les services chargés du ramassage. »

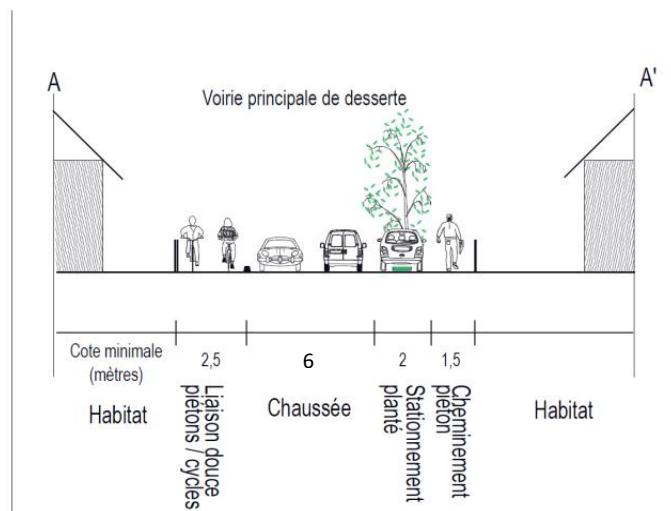
- **Article UA 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En UA, la commune souhaite favoriser la réalisation de logements collectifs ou d'opérations d'ensemble organisées en front de rue, plutôt que des divisions anarchiques individuelles.

Cependant elle ne souhaite pas bloquer complètement la densification sur les fonds de parcelle. La règle des 15 m est donc maintenue, mais le retrait par rapport à la rue Charles Pathé s'effectuera par rapport à l'alignement futur de la voie (à 2,5 m, parties enterrées comprises) : « Dans une bande de 15 m aux abords de la rue Charles Pathé, les constructions doivent s'implanter obligatoirement en recul de 2,5 m de la voie. »

En effet, les élus souhaitent « redonner du souffle » à la rue Pathé (qui présente actuellement environ 10 m de largeur) pour que deux cars ou deux camions puissent se croiser, avec, par exemple :

- une chaussée de 6 m
- une bande de stationnement planté de 2 m
- des trottoirs élargis (1,5 m)
- une liaison douce pour les cycles (2,5 m)



Pour redonner ce souffle, il est donc imposé un recul obligatoire des constructions à 2,5 m. En parallèle, une étude de requalification de cette voie va être lancée par la Municipalité.

- **Article UA7 - Implantation des constructions sur une même propriété**

Pour les unités foncières situées en limite de zone UA sur lesquelles une opération d'aménagement d'ensemble de plus de 12 logements est prévue, une distance de 10 m minimum sera respectée entre les constructions et la limite de zone. Cet espace devra être végétalisé selon les normes définies à l'article 13. Les rampes d'accès aux espaces de stationnement y sont néanmoins autorisées.

Cette disposition vise à limiter les problèmes de voisinage entre les immeubles collectifs et les zones pavillonnaires, mais également à créer des espaces de respiration végétalisés propres à favoriser la biodiversité et la réduction des îlots de chaleur.

- **Article UA 11 - Aspect des constructions et aménagement de leurs abords**

Afin de favoriser la qualité urbaine et architecturale de la zone ancienne UA, les façades devront comporter des marqueurs de l'architecture traditionnelle briarde. De plus, quelle que soit leur composition, les clôtures auront une hauteur maximale de 1,8 m.

Les dispositions concernant les ouvertures en toitures sont assouplies afin de maximiser les apports solaires, en lien notamment avec la RE 2020 : « L'éclairement éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes, lucarnes rampantes ou châssis de toit ~~dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.~~ »

- **Article UA12 - Stationnement**

En UA : « pour les constructions d'une surface de plancher égale ou supérieure à 500 m², 50 à 75 % des emplacements de stationnement imposés par le règlement seront réalisés en sous-sol (sauf contrainte technique liée à un risque d'inondation dûment justifié).

Cela permettra de libérer de l'espace en surface pour aménager davantage d'espaces verts, en vue de favoriser l'infiltration des eaux pluviales, la biodiversité et la qualité des paysages urbains.

En outre, les dispositions concernant les rampes d'accès, très contraignantes sont assouplies : « Les rampes d'accès doivent présenter une largeur minimale de 3,5 m », au lieu de 3,5 m ou 5 m auparavant selon le nombre de véhicules.

- **Article UA 13 - Espaces libres - plantations – coefficient de biotope**

Dans le même état d'esprit, 20% d'espaces végétalisés sont désormais imposés (sauf en UAa).

En outre, « l'espace libre créé par le retrait d'implantation de la construction doit être planté, notamment en fond de parcelle. **En limite de zone UA, il sera planté d'arbres de haute tige.** »

e. Modifications spécifiques à la zone UB

- **UB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

En conséquence des modifications apportées à l'article UB 6, la référence à la bande de 20 m est supprimée, puisque l'arrière des terrains ne sera plus constructible.

f. Modifications spécifiques aux zones UB et UH

- **UB et UH 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et entreprises publiques**

Une bande de constructibilité de 4 à 30 m par rapport aux voies publiques est désormais imposée.

Les extensions des constructions peuvent néanmoins s'implanter en ne respectant pas la règle fixée ci-dessus, sous réserve que la distance par rapport à la voie ne soit pas diminuée et qu'il ne soit pas créé de nouveau logement dans le cadre des travaux. Les annexes de moins de 12 m² d'emprise au sol peuvent aussi s'implanter en ne respectant pas la règle fixée ci-dessus sous réserve qu'elles soient implantées à l'arrière des constructions principales.

L'objectif est de limiter la densification anarchique en second rideau au sein de cette zone majoritairement pavillonnaire, et ainsi de limiter les problèmes qu'elle engendre (insécurité routière notamment avec la multiplication d'accès sur les voies publiques et de véhicules mal stationnés).

La densification sera plutôt favorisée dans le centre-bourg, à proximité des commerces et équipements, ainsi qu'au sein des secteurs soumis à OAP.

- **UB et UH 11 aspect des constructions et aménagement de leurs abords**

Il s'agit d'intégrer une distinction entre clôtures sur rues et en limites séparatives (où les murs maçonnes devront être interdits). En UB : sur rue, la commune a souhaité interdire les clôtures pleines, mais permettre des murets surmontés d'une structure ajourée composée au maximum de 60 % de parties pleines, ceci afin de favoriser la qualité des paysages urbains.

Une contrainte de hauteur (1m 80 sur rue, 2 m en limite séparative) a été conservée.

- **UB et UH 13 Espaces libres - plantations – coefficient de biotope**

Le paragraphe suivant a été adapté : « *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 fond de parcelle et les constructions. Ils devront représenter au moins 30% de l'unité foncière.* » Désormais cela concerne 60% de l'unité foncière et pas seulement des espaces non construits, afin là encore de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser la biodiversité.

g. Modifications apportées aux annexes du règlement

Deux annexes ont été ajoutées, afin de favoriser la qualité d'installations relatives aux économies d'énergie :

- pour les toitures végétalisées
- pour les panneaux solaires (source CAUE).

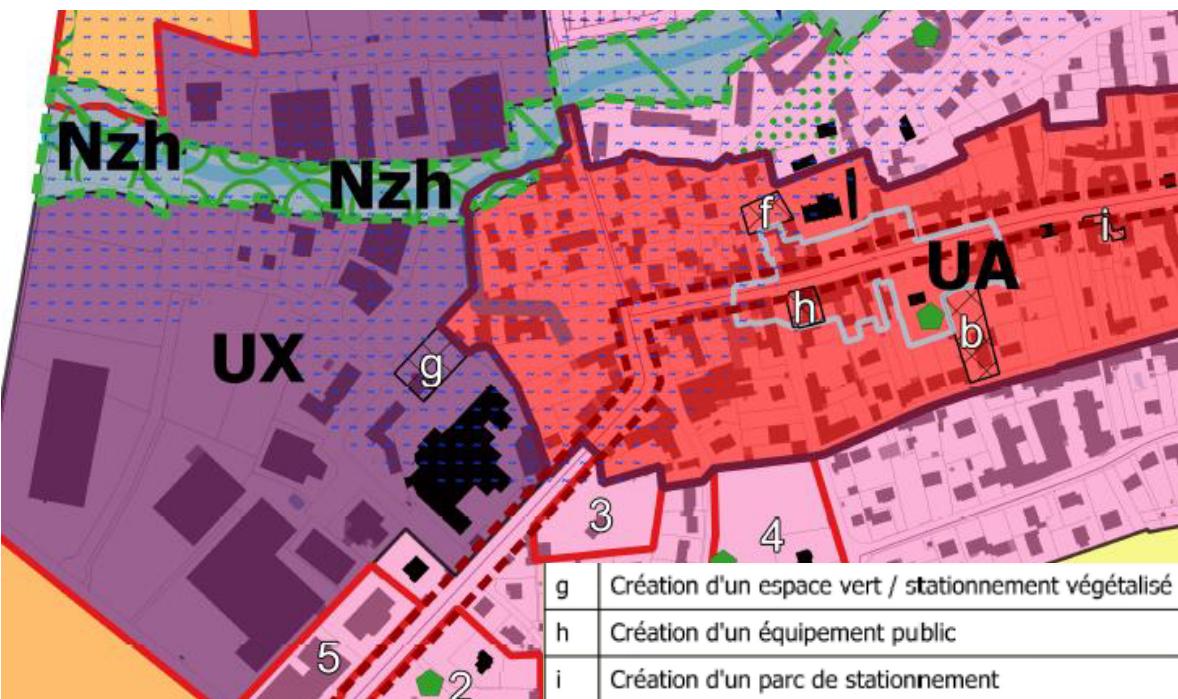
3) Modifications apportées aux documents graphiques

a) Création d'emplacements réservés

La parcelle AB97 accueille un bâtiment en état de ruine, qui pourrait prochainement être déclaré en état de péril. Sur cette parcelle il y a de plus une servitude de passage. Afin d'envisager le devenir de

ce site sensible, la création d'un emplacement réservé (g) a été réalisée pour y prévoir à terme l'aménagement d'un espace vert avec du stationnement végétalisé.

De même, au droit de l'ancien restaurant « Chez Malik » (parcelle en contact avec la rue Charles Pathé) : la commune souhaite prévoir la réalisation d'un parc de stationnement grâce à un ER (i). Les élus souhaitent également avoir la garantie de continuer à occuper le bâtiment de la Mairie (la Commune est locataire pour le moment). Il a donc lieu de créer un ER (h) pour équipement public sur la parcelle, pour que le propriétaire ne puisse pas en changer la destination et que la commune soit prioritaire pour l'acquérir en cas de vente.



Extrait du plan de zonage modifié montrant les ER g, h et i créés dans le cadre de la modification du PLU

b) Périmètre de protection de la diversité du commerce



La carte ci-dessus montre le relevé des principaux commerces de proximité existant dans le centre-bourg de Chevry Cossigny. L'objectif est de préserver ces locaux commerciaux (cf règlement, article UA2).

Le périmètre auquel s'appliquent ces dispositions en application de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme est reporté sur le plan de zonage (périmètre bleu ci-dessous).



c) Crédation d'un secteur UAa

Comme indiqué dans le chapitre précédent concernant le règlement, **un secteur UAa** a été créé aux documents graphiques afin de lui appliquer des dispositions spécifiques en vue de favoriser le renouvellement urbain et de recoudre le tissu urbain entre le centre médical et le cœur de ville. En effet, il s'agit d'un espace stratégique pour la commune, au sein duquel une liaison piétonne va être mise en place ainsi que la création de logements locatifs sociaux.



d) Protection d'éléments bâtis remarquables

Afin de favoriser la préservation de la qualité architecturale et urbaine de la commune, la Municipalité a souhaité identifier un certain nombre d'éléments bâtis remarquables supplémentaires sur les documents graphiques du règlement et les protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Il s'agit pour l'essentiel de demeures présentant des pierres apparentes (moellons ou meulières), et/ou une riche modénature (chaînage d'angle, encadrement de fenêtres, encorbellements, ...), et qui sont situées le long de l'artère principale de la commune (la rue Charles Pathé) ou à proximité immédiate. Ces éléments bâtis sont représentés sur le plan ci-dessous et leur photographie et localisation est présentée dans les pages qui suivent.





1. parcelle AB 0030



2. parcelle AC 0040



3. parcelle AC 0064



4. parcelles AC 0453



5. parcelle AC 0393



6. parcelle AD 0241



7. parcelle AD 0238



8. parcelle AD 0237



9. parcelle AD 0235



10. parcelle AD 0226



11. parcelle AD 0224



12. parcelle AD 0144



13. parcelle AC 0140



14. parcelle AD 0308



15. parcelle AD 0308



16. parcelle AC 0166



17. parcelle AH 0018



18. parcelle AH 19



19. parcelle AC 0182

3. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

La création d'une OAP thématique pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions aura une incidence positive sur l'environnement puis qu'elle vise une prise en compte en amont des problématiques environnementales telles que la gestion de l'eau, la gestion des espaces verts, la biodiversité (nichoirs,...), l'isolation thermique, la gestion des déchets,...

L'OAP créée pour la définition de densités permet de favoriser une densification raisonnée du centre-bourg, et de limiter fortement la densification du hameau de Cossigny. Cela aura aussi un impact positif sur l'environnement en limitant notamment l'imperméabilisation des sols. Il en va de même de la réduction de la densité de l'OAP n°4, ainsi que de la création d'un espace vert urbain en son sein.

Enfin, la création d'une nouvelle OAP sur un secteur déjà anthropisé, vise notamment l'amélioration du paysage de l'entrée de ville et la végétalisation de cet espace, ce qui favorisera la biodiversité et les continuités écologiques.

Les modifications apportées au règlement susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement ont pour but d'encadrer la densification et de limiter l'imperméabilisation des sols (règles concernant les accès, les distances par rapport aux limites séparatives, les distances par rapport aux voies, le stationnement,...). Ces modifications entrent aussi pleinement dans la mise en œuvre réglementaire des dispositions du PADD concernant le renforcement de la trame verte. Elles permettent de maintenir la biodiversité en préservant des espaces relais de continuités écologiques et de limiter les risques d'inondations par ruissellement en favorisant l'infiltration des eaux pluviales. Elles ont donc un impact positif sur l'environnement. La règle concernant le stationnement a en outre un impact positif sur le paysage, car elle favorise le garage des véhicules dans des lieux fermés. Enfin, il est également précisé que « Toute haie supprimée sera remplacée par 1 arbre de haute tige, à raison d'un arbre par tranche entamée de 100 m linéaire de haie supprimée. » L'objectif est de favoriser la plantation d'arbres, qui contribue à la biodiversité et la réduction des phénomènes d'îlots de chaleur.

La création d'un secteur UAa dans le cœur de ville de Chevry Cossigny est sans incidence sur l'environnement puisque ce secteur est déjà entièrement anthropisé. Un permis de construire y a déjà été accordé et, lors de l'instruction de ce dossier, la CLE du SAGE de l'Yerres a donné un avis favorable. La présente procédure vise à permettre quelques modifications à apporter au permis initial, afin notamment d'autoriser une hauteur plus importante, ce qui permet une intensification urbaine, et donc in fine une moindre consommation d'espaces naturels et agricoles pour le développement de l'habitat sur la commune.

Les règles concernant les voies et la requalification envisagée rue Charles Pathé visent à favoriser l'usage des modes doux (voies partagées, création de liaisons douces) ce qui permettra de limiter la pollution atmosphérique et sonore.

Concernant les clôtures, le but est de favoriser les continuités écologiques en imposant la réalisation d'ouvertures de 15 cm par 15 cm au niveau du sol tous les 8 mètres, afin de permettre le déplacement de la petite faune.