

Département de la Seine et Marne  
**Commune de Chevry-Cossigny**

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## PIÈCE N°4 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION MODIFIEES



Révision du PLU approuvée le 23 mai 2018

Modification n° 1 approuvée le :



# SOMMAIRE

1. Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions .....	6
a. Les espaces naturels et le paysage .....	6
b. L'éco-gestion et l'éco-construction .....	6
c. Le confort et la santé .....	9
2. Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique pour la définition de densités et de tailles de logements .....	11
a. Définition de densités par secteur en fonction des morphologies urbaines .....	11
b. Taille des logements .....	13
3. Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique pour la mise en valeur de l'entrée de ville et préservation du patrimoine bâti .....	14
4. OAP sectorielles .....	15
a) Secteur 1 .....	15
b) Secteur 2 .....	17
c) Secteur 3 .....	19
d) Secteur 4 .....	21
e) Secteur 5 .....	23
5. Programmation de logements .....	23
6. ZONE AUa : Vers un nouveau quartier résidentiel .....	25
a) Les enjeux et objectifs .....	25
b) Le parti d'aménagement .....	26
7. programmation de logements .....	26
8. Le renforcement de l'emploi et de l'activité économique .....	27
a) Les enjeux et objectifs .....	27
b) Le parti d'aménagement .....	29
c) La desserte de l'opération .....	29
d) La qualité architecturale .....	30
e) Le paysage et l'environnement .....	31

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent des dispositions sur des secteurs présentant un enjeu pour le développement urbain de la commune. Elles peuvent aussi porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Que ce soit sur un secteur à enjeux, ou un quartier à mettre en valeur, ou sur une zone à urbaniser, ces orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent aussi comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Sur la commune de Chevry-Cossigny, le diagnostic a conduit à mettre en évidence plusieurs secteurs à enjeux :

- l'entrée de ville Sud, en venant de Brie-Comte-Robert, par la RD216. Elle constitue la porte d'entrée dans la commune. Elle présente un caractère « rural » par la présence des terres et des bâtiments agricoles et une faible densité bâtie. Le végétal y est très présent dans les parcs et les jardins ;
- les grandes propriétés qui s'inscrivent historiquement dans la ville et dont il est nécessaire d'organiser un renouvellement urbain afin d'assurer la mise en valeur et d'entretenir le patrimoine ;
- Les secteurs d'urbanisation situés dans le périmètre de la ZAC approuvée des « Nouveaux horizons ». Pour l'habitat, ils concernent des terrains enclavés dans l'urbanisation, au Sud-Ouest. Pour l'activité économique, ils s'établissent dans la continuité des zones d'activités existantes, vers l'Est ;
- Ces diverses opérations d'aménagement peuvent se réaliser à plus ou moins long terme, et en plusieurs phases, en fonction :
  - des initiatives publiques ou privées,
  - de l'avancement de la maîtrise foncière,
  - de la réalisation des équipements de desserte.
- Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisés :
  - Les OAP « thématiques »

Elles concernent toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme sur la totalité du territoire. Les demandes déposées doivent intégrer au préalable les principes développés dans les OAP thématiques. Les projets devront démontrer leur compatibilité avec l'ensemble des principes et objectifs globaux ici développés. Les exemples et illustrations ont pour objectif de guider les porteurs de projets et de détailler les différents outils ou solutions techniques pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs fixés.



### - Les OAP « sectorielles spatialisées »

Elles portent sur des secteurs délimités précisément au règlement graphique. Lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme se situe dans un de ces secteurs, on se référera au schéma le concernant. Celui-ci précisera les objectifs à atteindre et les principes à respecter en matière d'aménagement et de programmation.

Ces orientations d'aménagement et de programmation, élaborées en cohérence avec le PADD, permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs. De ce fait, les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.

En effet, la notion de compatibilité ne saurait être assimilée à celle de conformité, l'exigence de compatibilité par des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre les dits travaux et opérations et les orientations d'aménagement.

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUES

## 1. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (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 ce chapitre. Elles concernent l'ensemble du territoire de Chevry-Cossigny, que ce soit à l'échelle des OAP sectorielles spatialisées définies aux chapitres suivants, à l'échelle de l'opération urbaine comme à l'échelle de la construction.

Dans les opérations de plus de 5 logements, les orientations ci-dessous devront être respectées, sauf contraintes techniques dûment justifiées. Pour les autres opérations, il s'agit de recommandations.

### a. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE

---

- Respecter la topographie naturelle des lieux et le patrimoine bâti et végétal existant
- Adapter le projet aux plantations existantes
- Paysager et planter les espaces délaissés
- Choisir des essences locales pour les plantations (voir la liste dans le règlement du PLU)
- Proscrire l'utilisation des produits phytosanitaires et assurer une gestion différenciée des espaces verts en fonction de la nature du sol, du relief... : préférer parfois une prairie fleurie plutôt qu'un gazon classique (facilité d'entretien)

### b. L'ÉCO-GESTION ET L'ÉCO-CONSTRUCTION

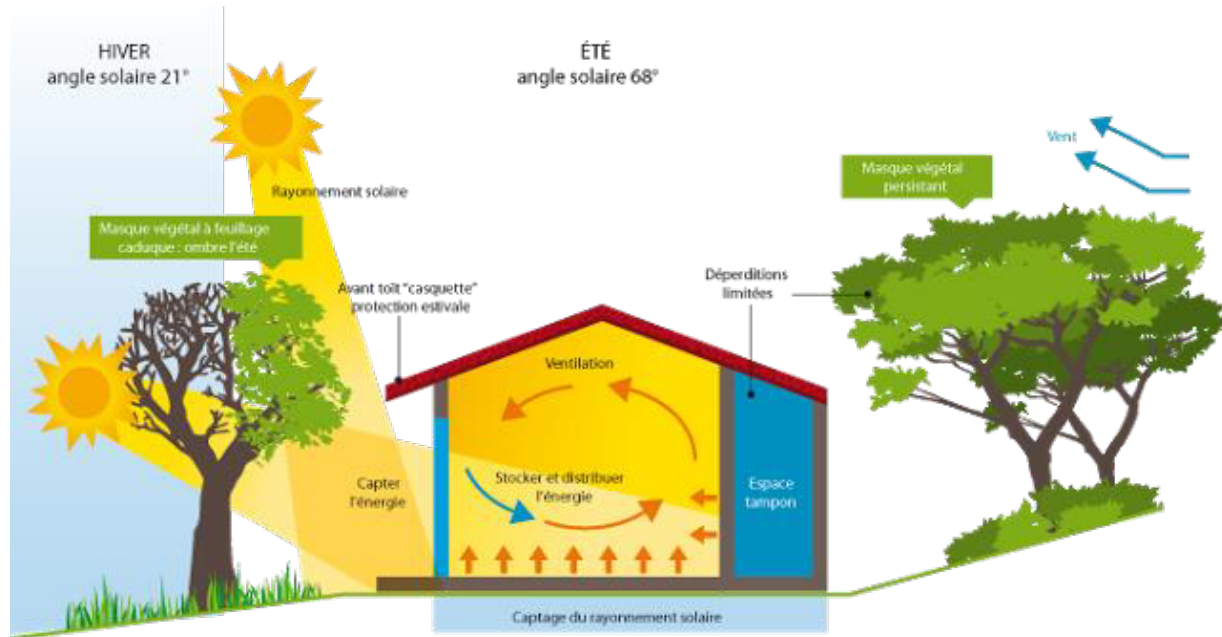
---

- **Réduire la consommation d'énergie** (bâtiment, mobilier urbain...)
- **Réduire la consommation d'eau** en choisissant des équipements sanitaires économes et performants
- **Traiter le rejet des eaux de ruissellement et adopter une gestion alternative des eaux pluviales :**
  - Limiter les surfaces imperméabilisées
  - Dans la mesure du possible, suivre les courbes de niveau dans le tracé des voies pour ne pas accélérer le ruissellement.
  - Choisir, selon l'usage et la fréquentation des lieux, des revêtements en partie perméable pour le stationnement ou les cheminements piétons par exemple (stabilisé, pavés avec joints filtrants, dalles gazon, mélange terre / pierre...).
  - Privilégier une prise en charge des eaux pluviales par des dispositifs paysagers d'hydraulique douce (noues, bassins paysagers...).
  - Réinterroger l'usage de certains espaces imperméabilisés et leur capacité à accueillir du végétal (plantations, jardinières...)

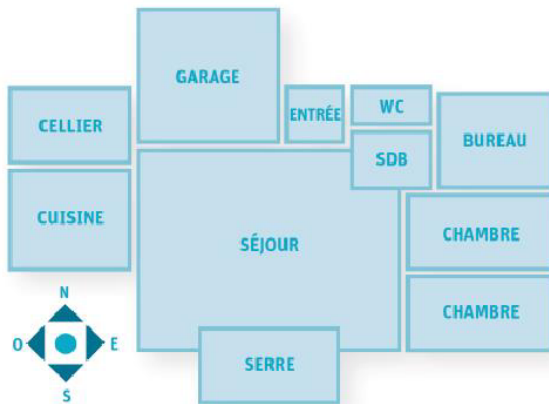
# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUES

- En complément, prévoir des dispositifs de stockage des eaux pluviales en vue de leur réutilisation (arrosage, entretien des espaces collectifs...).
- **Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables** pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et l'électricité (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, énergies provenant de la biomasse, géothermie, pompe à chaleur...).
- **Favoriser le tri des déchets** sur le chantier et sur l'ensemble du projet (prévoir des emplacements spécifiques, dispositifs permettant le compost des déchets verts et des ordures ménagères, gérer les déchets industriels lors des travaux).
- **Favoriser les principes de l'habitat bioclimatique** pour les nouvelles constructions afin de préserver les ressources énergétiques, de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et d'améliorer le confort des habitants :
  - **Penser l'implantation du bâtiment en fonction de l'environnement immédiat** pour profiter du solaire passif sans impacter outre mesure l'accès au soleil des riverains :
    - Appréhender les ombrages générés depuis les espaces riverains (bâtiments, végétaux...)
    - Anticiper les prospects induits par le projet de construction sur les parcelles voisines
  - **Lutter contre les effets indésirables (surchauffe, éblouissement, vent...) :**
    - Se protéger des rayons rasants du soleil couchant en limitant les ouvertures à l'Ouest, et privilégier des espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger les façades en été,
    - Se protéger des vents dominants : plantation de végétaux coupe-vent, limitation des ouvertures face aux vents, utilisation du bâti comme protection (sur la terrasse par exemple).

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUES



Disposition optimale des pièces en fonction de l'orientation



Habitation bioclimatique :

- Concevoir une maison compacte (limiter les surfaces en contact avec l'extérieur)
- Maximiser les apports solaires tout en s'en protégeant l'été (agencer les espaces de vie en fonction des besoins : pièces de vie au Sud et pièces non chauffées au Nord).

Source : Guide de l'écoconstruction, ADEME

- **Accorder une place importante aux espaces boisés ou végétalisés** afin de bénéficier d'une régulation naturelle de la température et ainsi de limiter le recours à la climatisation pour les particuliers.
- **Privilégier des matériaux à forte inertie** (par exemple matériaux à base d'argile, fibre de bois, de chanvre, cellulose, liège, pierre...) qui permettent de stocker la chaleur ou la fraîcheur en freinant ainsi les variations de température au sein du logement.

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUES

- **Choisir la bonne technique d'isolation** (intérieur, extérieur ou bien répartie) : pour le neuf, privilégier l'isolation extérieure, et pour l'ancien, l'isolation par l'intérieur, en particulier si le bâti présente un intérêt architectural remarquable.
- **Privilégier un isolant naturel biosourcé et performant** (laine de chanvre, laine de bois...).  
Pour réduire l'impact de la construction sur l'environnement, les matériaux utilisés doivent présenter une énergie grise faible, l'énergie grise étant l'énergie consommée pendant le cycle de vie des matériaux. Pour effectuer un choix, la base de données INIES (Inventaire des Impacts Environnementaux et Sanitaires) permet de comparer différents matériaux suivant des critères tels que l'impact environnemental, le maintien des performances dans le temps, l'inertie, la durée de vie et la contribution au confort et à la santé.

MATÉRIAU	Conductivité thermique (en W/m.K)	Résistance thermique R pour une épaisseur de 10 cm (en m².K/W)	Energie grise (en kWh/m³)
Laine de bois	0,042	2,4	12
Laine de chanvre	0,039	2,6	40
Laine de lin	0,037	2,7	40
Ouate de cellulose (vrac)	0,035 à 0,04	2,8 à 2,5	50
Laine de mouton	0,035 à 0,045	2,8 à 2,2	50
Liège expansé	0,032 à 0,045	3,1 à 2,2	450

Source : Guide de l'éco-construction, ADEME

- **Installer de bons vitrages et de bonnes menuiseries** permettant de bénéficier des apports solaires tout en se protégeant contre les agressions extérieures (bruit, vent, poussières...).
- **Choisir une ventilation adaptée** permettant d'assurer les conditions sanitaires pour la qualité de l'air tout en limitant les pertes de chaleurs (VMC double flux...).

## c. LE CONFORT ET LA SANTÉ

- **Favoriser le confort acoustique :**
  - **Contrôler et planifier l'activité des chantiers.**
  - **Limiter le bruit des transports** (par exemple, optimiser les flux de trafic par des aménagements urbains favorisant la limitation de vitesse)
  - **Protéger l'habitat contre le bruit :**
    - Utiliser une isolation performante
    - Utiliser le végétal comme écran ou paroi absorbante
    - Éloigner les pièces principales des sources de bruit
    - Éviter les toitures légères (bruit de la pluie)
- **Favoriser le confort visuel :**

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUES

- Privilégier l'éclairage naturel (baies vitrées, orientation/exposition, couleurs de revêtement diffusant...)
- Limiter les risques d'éblouissement (éviter les toitures ou façades métalliques)
- **Favoriser le confort olfactif :**
  - Etudier l'emplacement et l'aération des locaux de déchets
  - Etudier l'emplacement des bassins de rétention.
- **Eviter l'implantation de végétation allergisante à proximité des constructions et privilégier les espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger la façade en été.**



# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUES

## 2. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE POUR LA DÉFINITION DE DENSITÉS ET DE TAILLES DE LOGEMENTS

### a. DÉFINITION DE DENSITÉS PAR SECTEUR EN FONCTION DES MORPHOLOGIES URBAINES

Le tissu urbain de Chevry Cossigny se compose d'un bourg principal qui constitue la partie la plus agglomérée du territoire et de deux hameaux : le Plessis-les-Nonains au Nord et Cossigny au Sud.

Le village originel de Chevry s'est structuré de part et d'autre de la rue Charles Pathé, générant une forme urbaine dite de « village-rue ». C'est dans ce secteur que l'on retrouve aujourd'hui une grande partie des commerces et des services. Progressivement, de vastes opérations d'ensemble sont venues se greffer à ce noyau ancien, d'abord en appui de la rue Charles Pathé, puis ensuite en développement vers le Nord de part et d'autre de la rue Jean Gabin (RD 35).

Un secteur à vocation économique s'est progressivement dessiné à l'Ouest du bourg, en appui de la rue René Cassin et de la rue de l'Industrie.

Le hameau du Plessis-les-Nonains est une petite entité bâtie constituée par une vingtaine de constructions. Il s'agit principalement de grandes propriétés constituées par une grande maison implantée au sein d'un vaste espace aménagé en parc ou en jardin. Une entreprise y est également installée. De par les récentes opérations de construction, le bourg et le hameau sont désormais accolés.

Le hameau de Cossigny est plus isolé du reste de l'urbanisation. C'est un petit noyau bâti ancien qui se compose d'un corps de ferme traditionnel, du château de Cossigny et de maisons rurales. La vocation agricole y est très présente. Le territoire se caractérise également par un habitat dispersé sous la forme de fermes isolées et de domaines (La Marsaudière...).

**La commune souhaite conserver la morphologie urbaine de 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.**

#### **Secteur 1 – cœur de bourg**

---

Dans la partie centrale du bourg, les constructions anciennes sont intégrées au sein d'une structure bâtie bien organisée autour d'édifices institutionnels tels que l'église et la mairie. Ces maisons de bourg sont implantées à l'alignement renforçant le caractère minéral de la rue. Elles sont composées de deux niveaux avec combles aménagés, le rez-de-chaussée étant, dans le cœur de ville, dédié au commerce. Ces constructions présentent souvent une volumétrie importante et sont implantées sur des petits terrains, ce qui renforce le caractère dense de ce secteur.

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUES

Quelques maisons bourgeoises se sont édifiées dans le bourg. Elles sont généralement plus vastes, d'une hauteur variant du R+1 au R+2 avec des toitures en pente. Au-delà de leur gabarit, c'est leur architecture qualitative qui les différencie de l'ensemble de l'habitat. Ces propriétés bénéficient de terrains plus importants que la moyenne et accueillent des parcs ou jardins remarquables. Ils se distinguent par la qualité des plantations (arbres ancestraux) et embellissent le centre ancien.



Maison bourgeoise rue Charles Pathé



Alignement rue Charles Pathé

**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 <sup>2</sup> )	densité maximale (lgts/ha)
< 200	250
200 à 1500	200
1500 à 5 000	175
> 5000	150

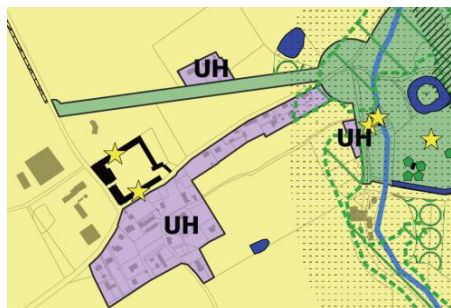
Les densités imposées ci-dessus s'appliquent aux opérations d'aménagement d'ensemble et aux nouvelles constructions d'habitat collectif créant 5 logements et plus (**voir modalités d'application**).

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUES

## Secteur 2 - Hameau de Cossigny

Au sein de ce hameau, les maisons rurales sont isolées ou groupées en petits hameaux en contact direct avec l'environnement naturel avec lequel elles entretiennent des liens privilégiés. Ces maisons se présentent sous la forme de parallélépipèdes auxquels s'adossent de multiples petits volumes. Seul le rez-de-chaussée était réservé à l'habitation, alors que les combles et les annexes répondaient aux exigences d'espace nécessaires aux activités agricoles.

La forme diversifiée des ouvertures et leur répartition asymétrique résultaient à priori des dispositions fonctionnelles des locaux liés à l'exploitation.



Maison rurale à Cossigny

**Sur le secteur 2 « Hameau de Cossigny » qui englobe les zones UH définies sur le plan ci-dessus, une densité comprise entre 15 et 20 logements par hectare est imposée pour les opérations créant 3 logements et plus (voir modalités d'application).**

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

Pour rappel, 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.

L'OAP concernant la densité n'est pas opposable aux opérations de rénovation, conduisant à la création de logements au sein de bâti existant. Les secteurs soumis à OAP sectorielles sont exemptés de cette orientation thématique concernant la densité, ainsi que le secteur UAa. En effet, les OAP sectorielles définissent des densités spécifiques à chaque secteur, en fonction notamment de leur accessibilité, et le secteur UAa accueille une opération en cours de construction.

### b. 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).

# MISE EN VALEUR DE L'ENTREE DE VILLE ET PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

## 3. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THEMATIQUE POUR LA MISE EN VALEUR DE L'ENTREE DE VILLE ET PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI

L'entrée de ville au Sud constitue l'une des portes d'entrée privilégiée et la vitrine de la commune. C'est probablement cette localisation qui a favorisé l'implantation de grandes demeures bourgeoises implantées au sein de vastes parcs arborés et plantés.

Elle se compose aujourd'hui d'une double fonctionnalité, avec d'un côté de la RD 216, des activités économiques et commerciales ; et de l'autre, de l'habitation.

Les activités économiques ne sont pas remises en cause et seront complétées par l'urbanisation de la zone AUXa, détaillée ci-après, proposant un aménagement qualitatif de l'entrée de ville.

Les enjeux se concentrent donc sur l'autre versant de la RD 216, avec pour objectif de conforter sa vocation résidentielle.

Il s'agit de :

- conforter le caractère aéré et verdoyant de l'entrée de ville, en proposant notamment un paysagement particulier des franges en contact avec les espaces agricoles et une ouverture sur l'espace public,
- organiser le renouvellement urbain à l'échelle de chaque propriété, en veillant à s'harmoniser avec le bâti avoisinant,
- sauvegarder le patrimoine bâti et naturel remarquables.

La vocation privilégiée sur ces secteurs est l'habitat. Des structures d'intérêt collectif sont ponctuellement acceptées. L'objectif est de conserver un caractère résidentiel.

Chaque propriété composant cet ensemble dispose de ces propres particularités. Le parti d'aménagement est donc détaillé par opération.

#### 4. OAP SECTORIELLES

**NB :** « Les aménagements prévus sur les secteurs soumis à OAP sectorielles sont susceptibles d’avoir des **impacts sur la route départementale n°216 principalement, mais également sur les RD 51e1 et RD 35**. Aussi, il est demandé que **tout projet urbain sur ces axes fasse l’objet d’une concertation avec l’ARD**, notamment avant tout dépôt de permis de construire.

##### a) SECTEUR 1

---

Ce secteur d’environ 3 850 m<sup>2</sup> fera l’objet d’une seule opération d’ensemble, portant sur le périmètre matérialisé sur les documents graphiques et le schéma d’aménagement ci-contre.

Les constructions actuelles ne présentant pas d'intérêt architectural (hangar agricole et pavillon), elles peuvent donc être démolies.

Les nouvelles constructions doivent être orientées parallèlement à la RD 216. Un traitement architectural particulier doit être réalisé sur les façades visibles depuis cette voie. **En effet, ces façades présenteront un aspect brique afin de proposer une harmonie des architectures avec l'ancienne sucrerie (sise rue Charles Pathé) et la maison bourgeoise située sur la propriété voisine, lesquelles sont inscrites historiquement dans la ville.**

L'ouverture sur l'espace public et le caractère aéré du secteur seront affirmés par un recul des constructions. Le stationnement ne doit pas être organisé sur cet espace de dégagement.

L'entrée principale est maintenue à son emplacement actuel. Elle doit cependant être aménagée et mise en valeur pour affirmer son rôle de porte d'entrée dans l'opération. Elle doit servir de point de départ à la desserte interne de l'opération.

Il sera maintenu la possibilité d’une connexion viaire ultérieure vers le Sud de l’opération.

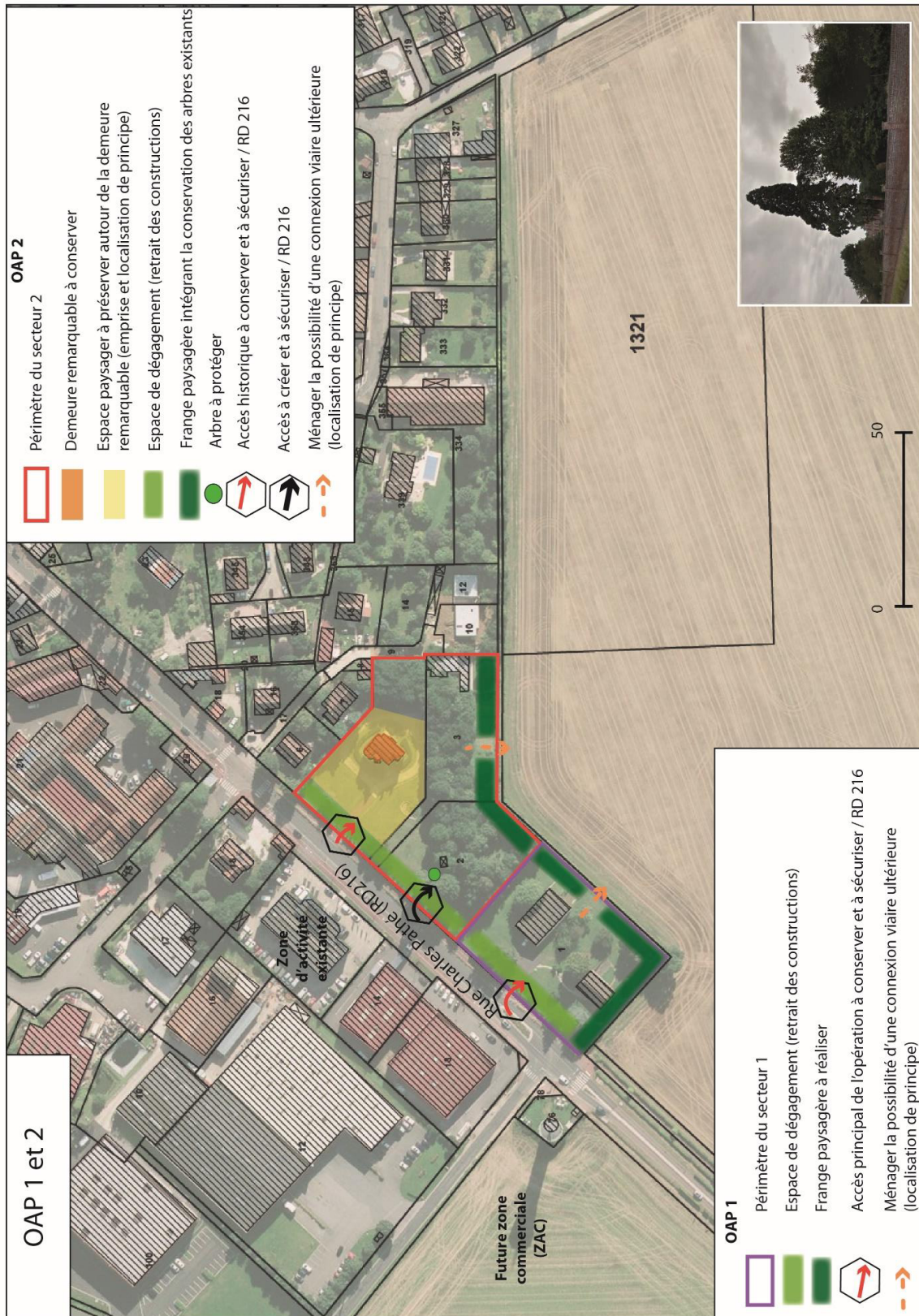
A la suite des travaux d’aménagement de ce quartier, le rétablissement des liaisons douces existantes le long de la RD 216 sera réalisé.

Une frange paysagère d'au moins 4 m de profondeur doit être créée au Sud et à l’Ouest, pour des motifs écologiques et paysagers. Les arbres existants dans cette bande en frange de l'opération doivent être conservés, et s’il n’en existe pas, des plantations seront réalisées.

En bordure de la RD, la clôture doit être minérale. Elle doit s'harmoniser et s'inscrire dans la continuité de la clôture sur les parcelles voisines, notamment au niveau des matériaux et de la volumétrie. La clôture doit être constituée d’un muret de 80 cm de hauteur, surmonté d'une grille.

Les piliers doivent être en brique et surmontés d’un chapeau. La hauteur totale de la clôture ne doit pas excéder 2 m.







## b) SECTEUR 2

Ce secteur d'environ 7 000 m<sup>2</sup> fera l'objet d'une seule opération d'ensemble, portant sur le périmètre matérialisé sur les documents graphiques et le schéma d'aménagement ci-contre.

En particulier, la construction de nouveaux bâtiments est conditionnée à la réhabilitation de la demeure bourgeoise. Ces deux opérations ne pourront être engagées séparément.

La belle demeure bourgeoise, bâtie en brique, présente un intérêt architectural et patrimonial. Elle est protégée au titre des éléments remarquables. Elle sera réhabilitée et reconvertie en logements collectifs.

Parce que sans être accompagnée d'un parc, cette bâtisse ne présente que peu d'intérêt, les abords de la construction sont protégés. Ils doivent conserver un aspect de parc ouvert et continuer à participer à la mise en valeur paysagère et patrimonial du site. Cet espace pourra cependant accueillir des aires de stationnement paysagées.

Sur le reste de la propriété, les nouvelles constructions doivent s'harmoniser avec la demeure bourgeoise existante, mais également avec le reste du bâti avoisinant (sucrierie). **Les façades visibles depuis la RD 216 et les voies de desserte interne à l'opération doivent donc présenter un aspect brique.** La forme urbaine recherchée sur ce secteur est la construction de petits îlots bâtis.

En termes de desserte, l'entrée historique est maintenue à son emplacement actuel. Elle peut cependant être aménagée et mise en valeur pour sécuriser les déplacements.

Un second accès sera créé Rue Charles Pathé, son traitement paysager et en termes de sécurité devra permettre d'affirmer son rôle de porte d'entrée dans l'opération.

Il sera maintenu la possibilité d'une connexion viaire ultérieure vers le Sud de l'opération.

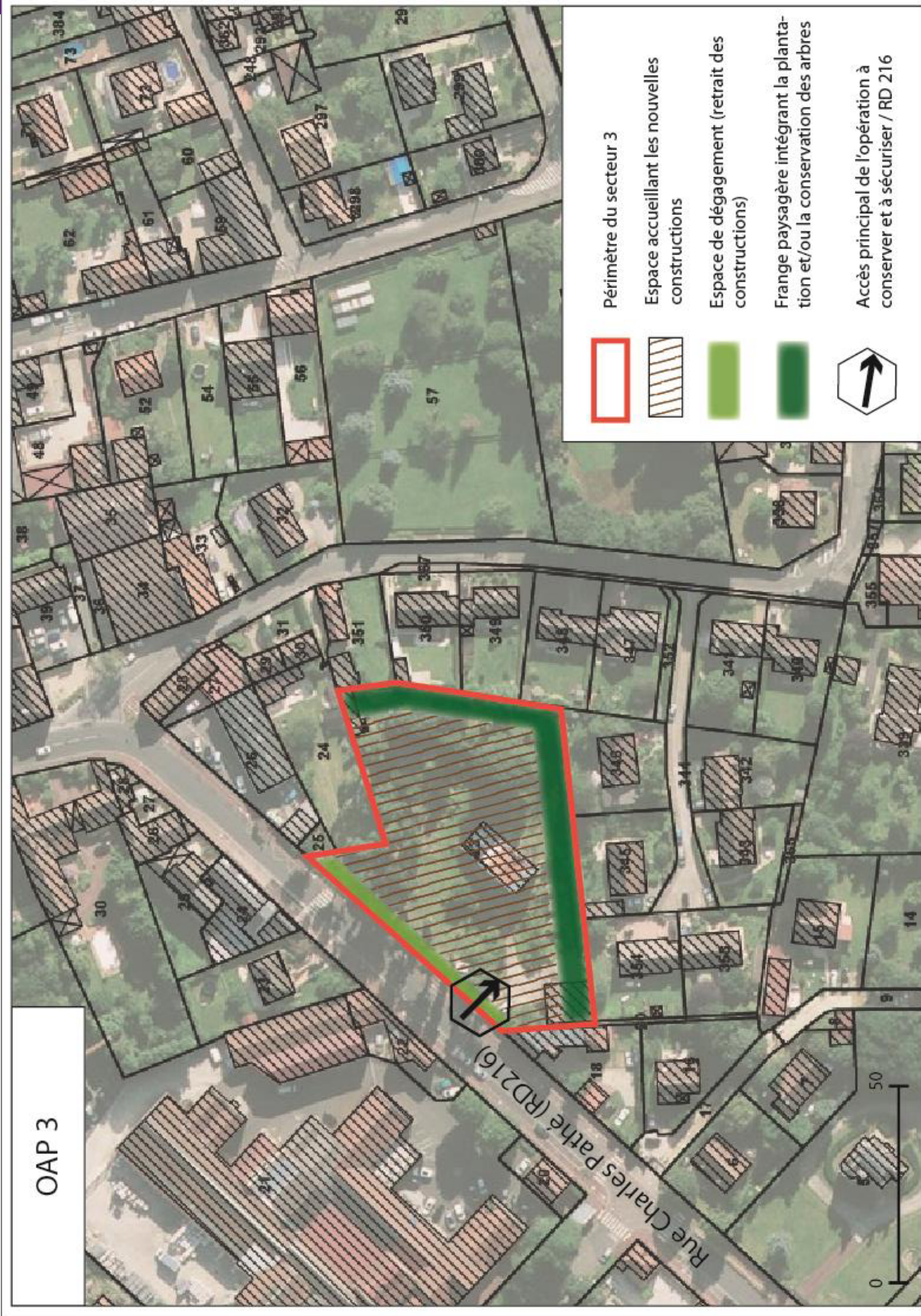
A la suite des travaux d'aménagement de ce quartier, le rétablissement des liaisons douces existantes le long de la RD 216 sera réalisé.

Comme dans le secteur précédent, l'ouverture sur l'espace public et le caractère aéré du secteur sont affirmés par un recul des constructions. Le stationnement ne doit pas être organisé sur cet espace de dégagement.

Le mur de clôture doit être préservé ou reconstruit à l'identique. Il pourra être surmonté d'une grille. Les piliers doivent être en brique et surmontés d'un chapeau.

Une bande végétalisée devra être conservée sur une largeur d'au moins 4 m d'épaisseur, en limites Sud de l'opération pour des motifs écologiques et paysagers. Les arbres existants dans cette bande en frange de l'opération doivent être conservés, et s'il n'en existe pas, des plantations seront réalisées.

L'arbre remarquable (sequoia) matérialisé sur le schéma et les documents graphiques doit être protégé.



### c) SECTEUR 3

---

Ce secteur d'environ 4 100 m<sup>2</sup> fera l'objet d'une seule opération d'ensemble, portant sur le périmètre matérialisé sur les documents graphiques et le schéma d'aménagement ci-contre.

Afin de conserver un environnement aéré en entrée de ville, les nouvelles constructions devront s'implanter en recul par rapport à la RD 216. Le stationnement reste interdit sur cet espace de dégagement. L'entrée actuelle est conservée.

**Les façades des constructions orientées vers la RD216 doivent faire l'objet d'un traitement architectural particulier visant à s'harmoniser avec l'ancienne sucrerie. Elles devront pour cela intégrer des éléments d'aspect brique.**

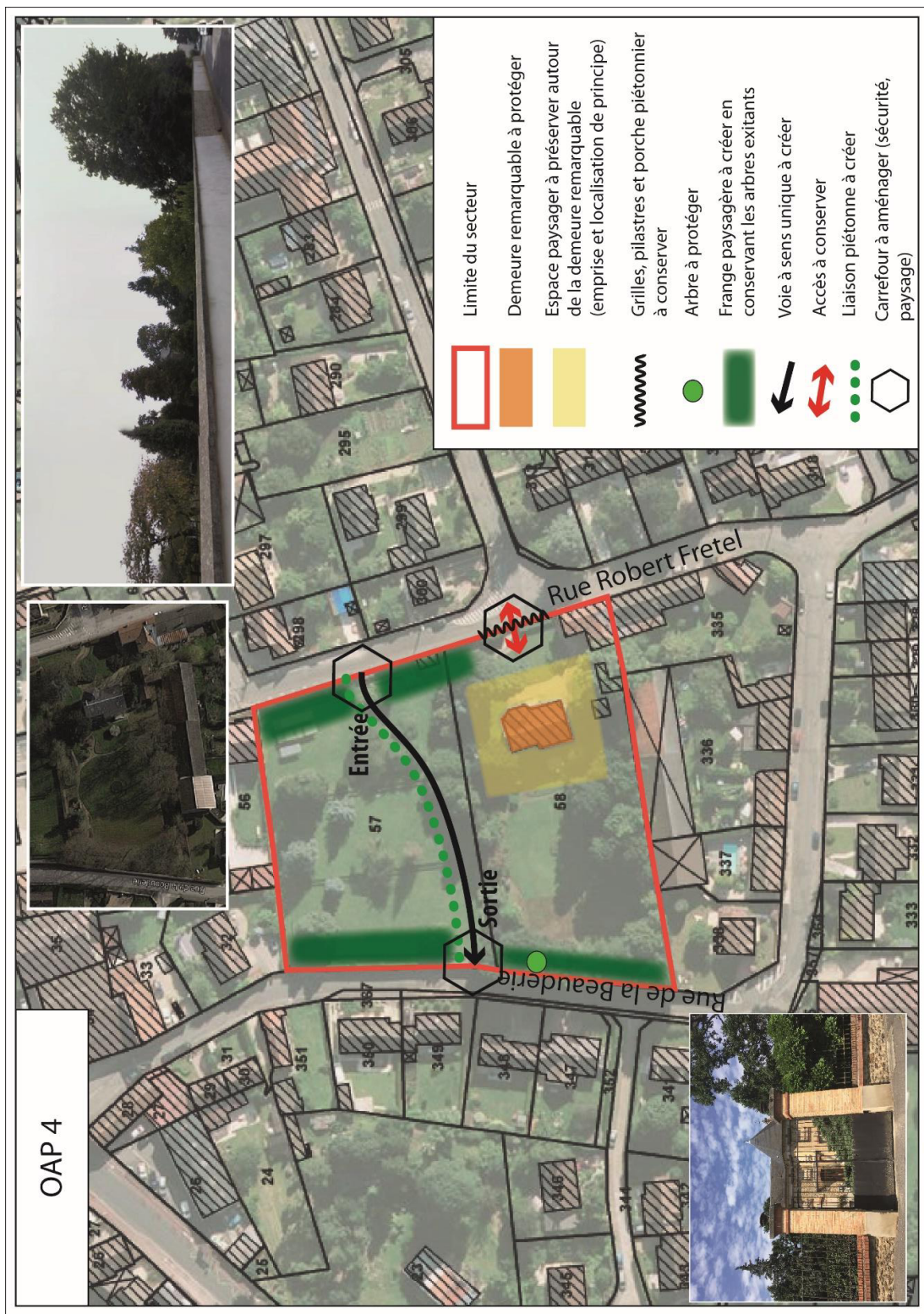
En bordure de la RD216, la clôture doit conserver sa minéralité.

Le mur doit être préservé ou reconstruit à l'identique. Il pourra dans ce cas être surmonté d'une grille. Une ouverture supplémentaire et/ou l'élargissement du portail existant pourront être pratiqués de manière à créer une sortie vers la RD 216.

Le site s'inscrit dans un ensemble pavillonnaire dont les fonds de parcelle, en limite de propriété, sont occupés par des jardins. Pour maintenir cette végétalisation et conserver un cœur d'îlot vert entre les constructions, une bande végétalisée devra être conservée voire aménagée (plantations à réaliser s'il n'en existe pas) sur une largeur d'au moins 4 m d'épaisseur, en limite de l'opération pour des motifs écologiques et paysagers. Les arbres existants dans cette bande en frange de l'opération doivent être conservés.

A la suite des travaux d'aménagement de ce quartier, le rétablissement des liaisons douces existantes le long de la RD 216 sera réalisé.





#### d) SECTEUR 4

---

Ce secteur d'environ 7 720 m<sup>2</sup> fera l'objet d'une seule opération d'ensemble, portant sur le périmètre matérialisé sur les documents graphiques et le schéma d'aménagement ci-contre. Ce périmètre inclut la préservation de la demeure bourgeoise qui pourra être divisée en plusieurs logements ou non.

La propriété recèle en effet une belle demeure bourgeoise accompagnée d'un petit pavillon ancien qui marque l'entrée. La grande bâtisse présente un intérêt patrimonial et culturel. Elle doit donc être préservée et un espace paysager suffisant doit être conservé à ses abords. Un parc public sera ainsi créé au sein du secteur.

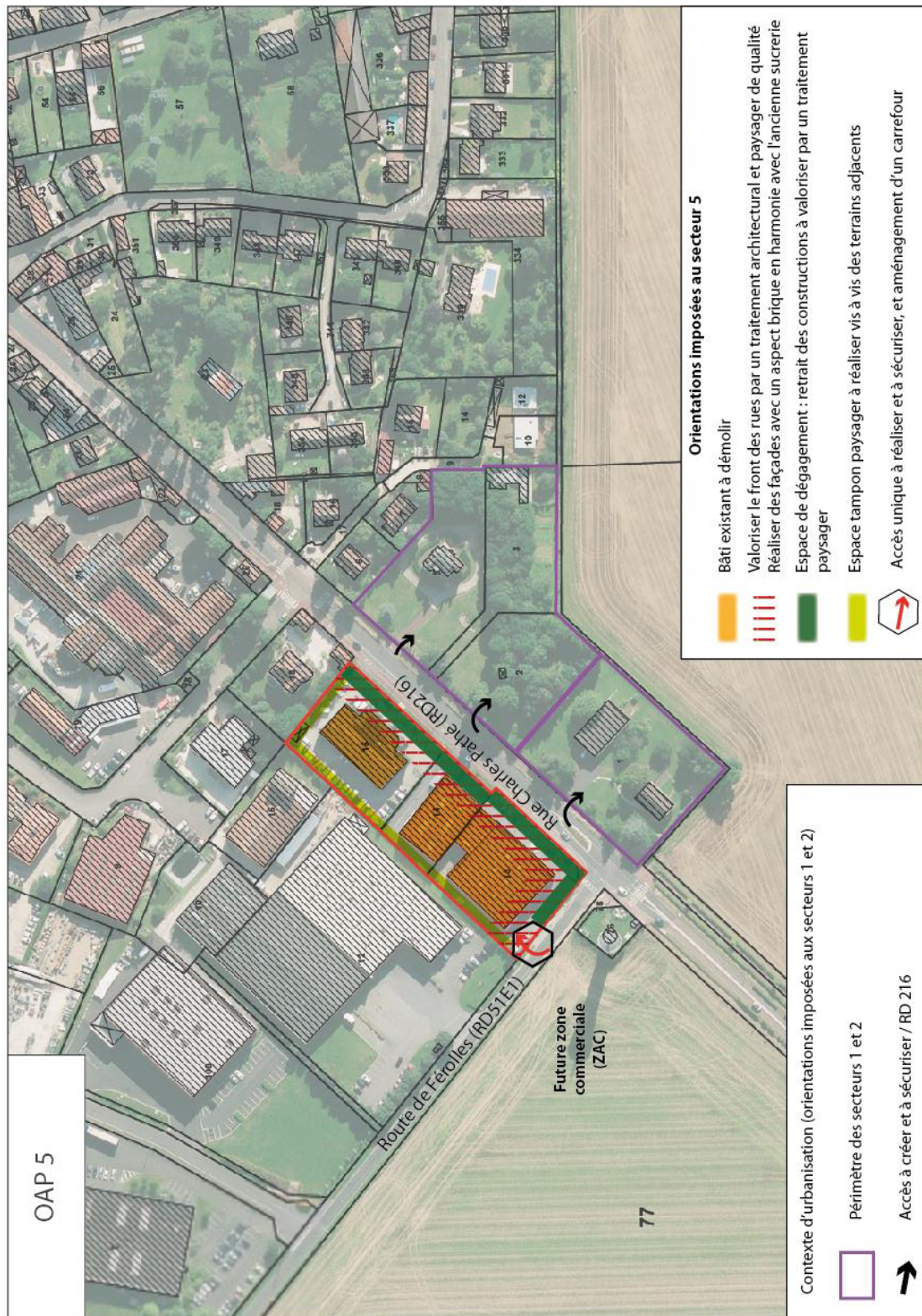
L'arbre remarquable présent dans le parc doit être protégé.

L'unique accès à la propriété fait face à la grande demeure. Il doit être conservé et réservé à la grande demeure. Dès lors, un nouvel accès sera créé sur la rue de la Beauderie et un second sur la rue Frétel afin de desservir les nouvelles constructions. Une connexion viaire sera prévue au sein de l'opération entre ces deux accès, à sens unique et d'accès réservé aux résidents. Ainsi, l'entrée se fera par la rue Robert Fretel et la sortie par la rue de la Beauderie. Une liaison piétonne sera également réalisée.

Pour des motifs d'ordre culturel et paysager, les franges de l'opération en limite avec les voies doivent être plantées. L'entrée existante de la propriété, composée de grilles, pilastres et d'un porche piétonnier doivent être conservés.

En outre, les portions de mur en pierre (meulière ou moellons sur la rue de la Beauderie) doivent être préservées. Le reste de la clôture devra être démolie et reconstruit sous la forme d'un muret d'aspect similaire à la clôture en pierre conservée : moellons rue de la Beauderie et meulière surmonté d'une grille rue Robert Frétel). Les piliers doivent être en meulière et surmontés d'un chapeau.







## e) SECTEUR 5

Ce secteur d'environ 5950 m<sup>2</sup> fera l'objet d'une seule opération d'ensemble, portant sur le périmètre matérialisé sur les documents graphiques et le schéma d'aménagement ci-contre.

L'ensemble des éléments bâtis existants peuvent être démolis, il s'agit de bâtiments d'activités sans aucun intérêt architectural.

Les nouvelles constructions situées le long de la rue Charles Pathé et de la route de Férolles bénéficieront d'un traitement architectural de qualité de manière à valoriser le front de rue. Elles devront s'harmoniser avec le reste du bâti avoisinant et en particulier avec l'ancienne sucrerie. **Les façades visibles depuis la RD 216 doivent présenter un aspect brique.**

Comme dans les secteurs 1 et 2, l'ouverture sur l'espace public et le caractère aéré du secteur seront affirmés par un recul des constructions. Le stationnement ne doit pas être organisé sur cet espace de dégagement.

En termes de desserte, un unique accès sera réalisé au droit de la Route de Férolles, pour éviter la multiplicité d'accès sur la RD 216. Le carrefour ainsi créé sera aménagé de manière à sécuriser les déplacements et mettre en valeur l'entrée dans le futur quartier, par un paysagement adapté.

Une bande végétalisée devra être réalisée sur une largeur d'au moins 4 m d'épaisseur, en limites Nord-Ouest et Est de l'opération pour des motifs écologiques et paysagers. Des plantations y seront réalisées.

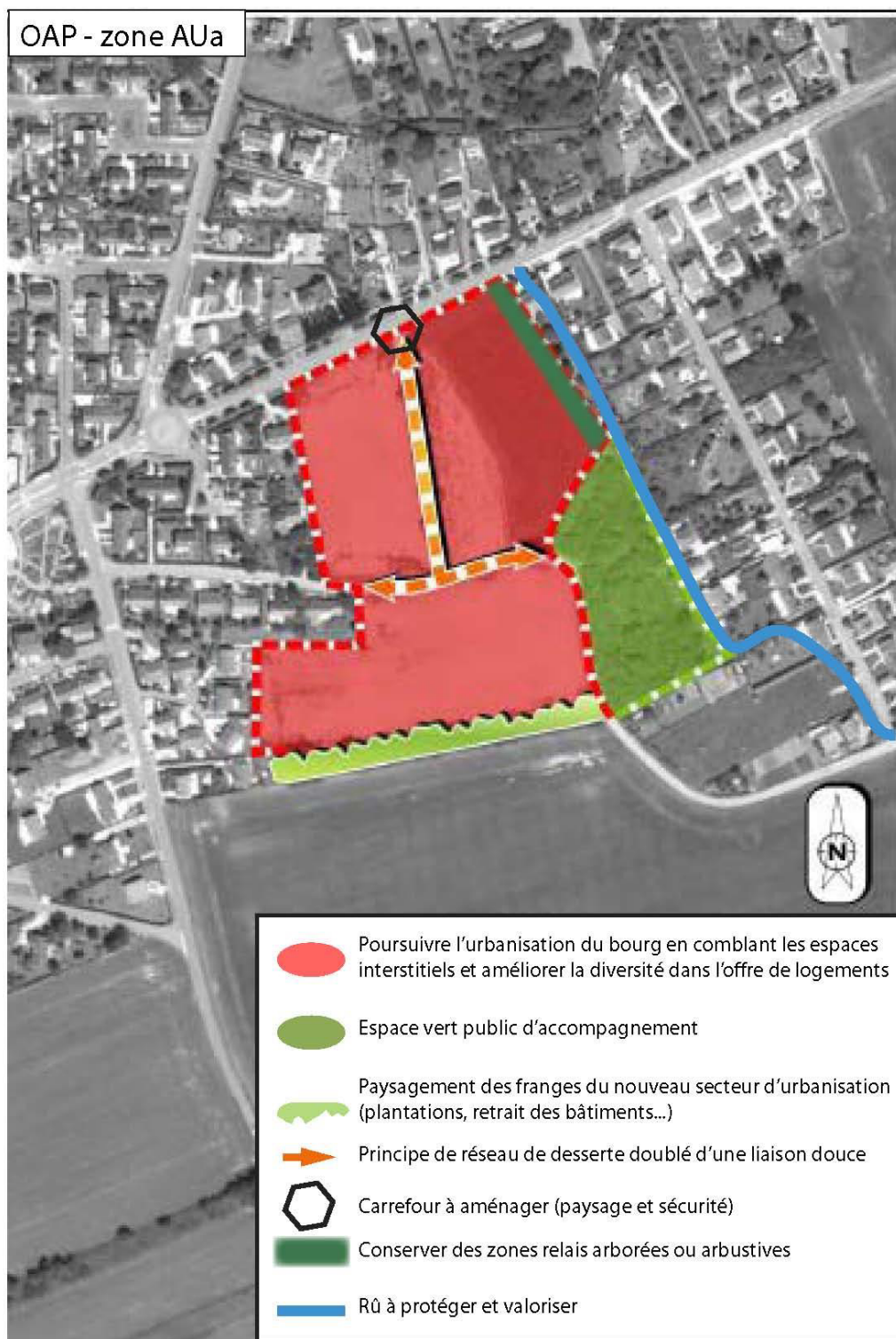
## 5. PROGRAMMATION DE LOGEMENTS

Secteur	Surface (en m <sup>2</sup> )	Densité du secteur (logements par hectare)	Nombre de logements prévus
Secteur 1	3 854	80	31
Secteur 2	6 999	80	56
Secteur 3	4 094	80	33
Secteur 4	7 724	55	42
Secteur 5	5 948	80	48

**Sur les secteurs 1, 2, 3 et 5** la densité moyenne de logements sera de 80 logements / ha, appliquée à la totalité du périmètre d'OAP. Sur le secteur 4, la densité moyenne sera de 55 logements / ha.

Cette densité comprend les logements à créer au sein des bâtisses à préserver ou à reconstruire à l'identique. Au sein de ces demeures, les logements auront une taille correspondant au T2 ou T3.

Chacune de ces opérations comprendra en outre entre 20 et 30 % de logements locatifs sociaux.



## ZONE AUA : VERS UN NOUVEAU QUARTIER RESIDENTIEL

## a) LES ENJEUX ET OBJECTIFS

La zone AUa, inscrite au P.L.U. et créée par la ZAC des nouveaux horizons approuvée en 2008, a pour objectif de permettre le développement de logements sur la commune, en réponse :

- à la mise en œuvre de prescriptions déjà inscrites dans le précédent P.L.U. et découlant de la création de la ZAC,
- au comblement urbain d'un espace interstitiel entre deux entités bâties,
- aux besoins de mixité et de diversité du logement sur la commune.

Les enjeux de ce site sont de développer l'offre de logements, de façon diversifiée et complémentaire avec les renouvellements urbains qui s'opèrent spontanément et au gré des initiatives privées dans les quartiers résidentiels existants.

La position de ce site, en bordure de l'axe principal de la commune et proche de l'entrée de ville Ouest, renforce la nécessité d'y inscrire un objectif de qualité et de cohérence. Ces attentes liées au projet devront se traduire par la mise en œuvre d'une opération d'ensemble, cette zone étant comprise dans le périmètre du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté dite « des Nouveaux Horizons ». Cette ZAC précise les principes d'aménagement d'ensemble et un phasage cohérent.

Le site est localisé en bordure Sud de la RD 216 (rue Charles Pathé / route de Gretz-Armainvilliers). Il s'étend en continuité des secteurs pavillonnaires (lotissements) dans le bourg de Chevry-Cossigny, mais doit renforcer l'urbanisation aux abords de la voie principale conformément aux orientations du P.A.D.D.

La vocation de cette opération vise à l'implantation de logements et éventuellement de constructions ou d'installations d'intérêt collectif. Elle s'accompagnera d'un aménagement paysager qui permettra aux futurs habitants de bénéficier d'une aire de détente. Cet espace paysager fera aussi le lien avec le quartier pavillonnaire voisin à l'Est. Il est lui aussi dans le périmètre de la Z.A.C.

Enfin le secteur écologique mis en évidence dans l'étude d'impact de la création de la Z.A.C., devra être préservé et les modalités de gestion de l'espace paysager devront organiser son maintien.

## b) LE PARTI D'AMENAGEMENT

La fonction dominante de ce secteur est celle de l'habitat, avec un accompagnement possible pour des constructions ou installations d'intérêt collectif. Dans l'objectif de diversité, il est prévu d'accueillir sur ce site :

- en terme de types d'habitat : des logements individuels et des logements collectifs,
- en terme de statut d'occupation : des logements en accession et des logements locatifs ; avec une part de logements sociaux afin de permettre de répondre aux besoins des jeunes et des personnes âgées notamment (mixité sociale).

Les formes urbaines doivent être cohérentes avec le contexte bâti du bourg : en terme de hauteur, les constructions ne peuvent dépasser R + 1 niveau + combles.

Les franges de l'opération, en limite avec la zone agricole, doivent faire l'objet d'un traitement paysager, intégrant des plantations. Les végétaux de basses tiges sont à privilégier.

Le réseau de desserte en voirie automobile doit permettre de desservir les nouvelles constructions et assurer le maillage entre le chemin de la Butte et la rue Charles Pathé. Ce maillage inclura une liaison douce.

Un aménagement du carrefour avec la RD 216 sera réalisé afin de sécuriser au mieux les déplacements des différents usagers et de créer un effet porte d'entrée au quartier (aménagement paysager).

Il s'agira également de conserver des zones relais ou tampons arborées et/ou arbustives entre les cultures, la zone d'habitat et le projet : s'appuyer sur la liste de flore locale pour renforcer les haies existantes ou pour en concevoir.

À la suite des travaux d'aménagement de ce quartier, le rétablissement des liaisons douces existantes le long de la RD 216 sera réalisé.

## 7. PROGRAMMATION DE LOGEMENTS

Sur cette zone, la programmation de logement sera conforme à celle prévue au sein de la ZAC, à savoir la réalisation d'environ 120 logements.

Cette opération comprendra en outre entre 25 % et 50 % de logements locatifs sociaux.

## 8. LE RENFORCEMENT DE L'EMPLOI ET DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

### a) LES ENJEUX ET OBJECTIFS

Les zones AUX ont pour objectif de permettre le développement d'activités économiques sur la commune, en réponse :

- à la préservation d'un équilibre « habitat-emploi » sur la commune,
- à la mise en œuvre de prescriptions déjà inscrites dans le précédent P.L.U. (il s'agit de la poursuite et de l'extension de l'aménagement de zones à vocation économique),
- à la répartition de la nature des activités entre le secteur Nord et le secteur Sud pour prendre en compte la qualification de l'entrée de ville,
- aux besoins des populations et demandes des entreprises,
- à la nécessité de mettre en place une structure et un fonctionnement global satisfaisant l'ensemble des secteurs économiques à long terme, notamment en termes de desserte et de réseau viaire. Il s'agit notamment de réduire les nuisances liées aux circulations des poids lourds pour les secteurs d'habitations traversés.
- la satisfaction des besoins en commerces en complément de ceux existants sur le centre-ville.

Les enjeux de cette zone sont de développer l'offre pour l'accueil d'entreprises, de façon qualitative en termes de paysagement et en continuité et complémentarité avec les secteurs existants limitrophes. Ceci est particulièrement important dans la mesure où la zone AUX se répartit de part et d'autre du ru du Réveillon et de la zone UX existante, occupée en grande partie.

Cette recherche de la qualité et de la cohérence du projet devra donc se traduire par la mise en œuvre d'une opération d'ensemble et pour cela cette zone est comprise dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté dite «des Nouveaux Horizons» approuvée en 2008, intégrant les principes d'aménagement d'ensemble et un phasage cohérent notamment vis-à-vis du programme de logement de la zone AUa.










La vocation de cette opération vise à l'implantation exclusive d'activités tertiaires, industrielles, artisanales, commerciales. Ne sont donc pas autorisées des constructions à usage essentiel d'entrepôt ni de logement, hormis lié au fonctionnement des activités qui s'implanteront sur cette zone et dans des proportions qui restent marginal par rapport à l'activité.

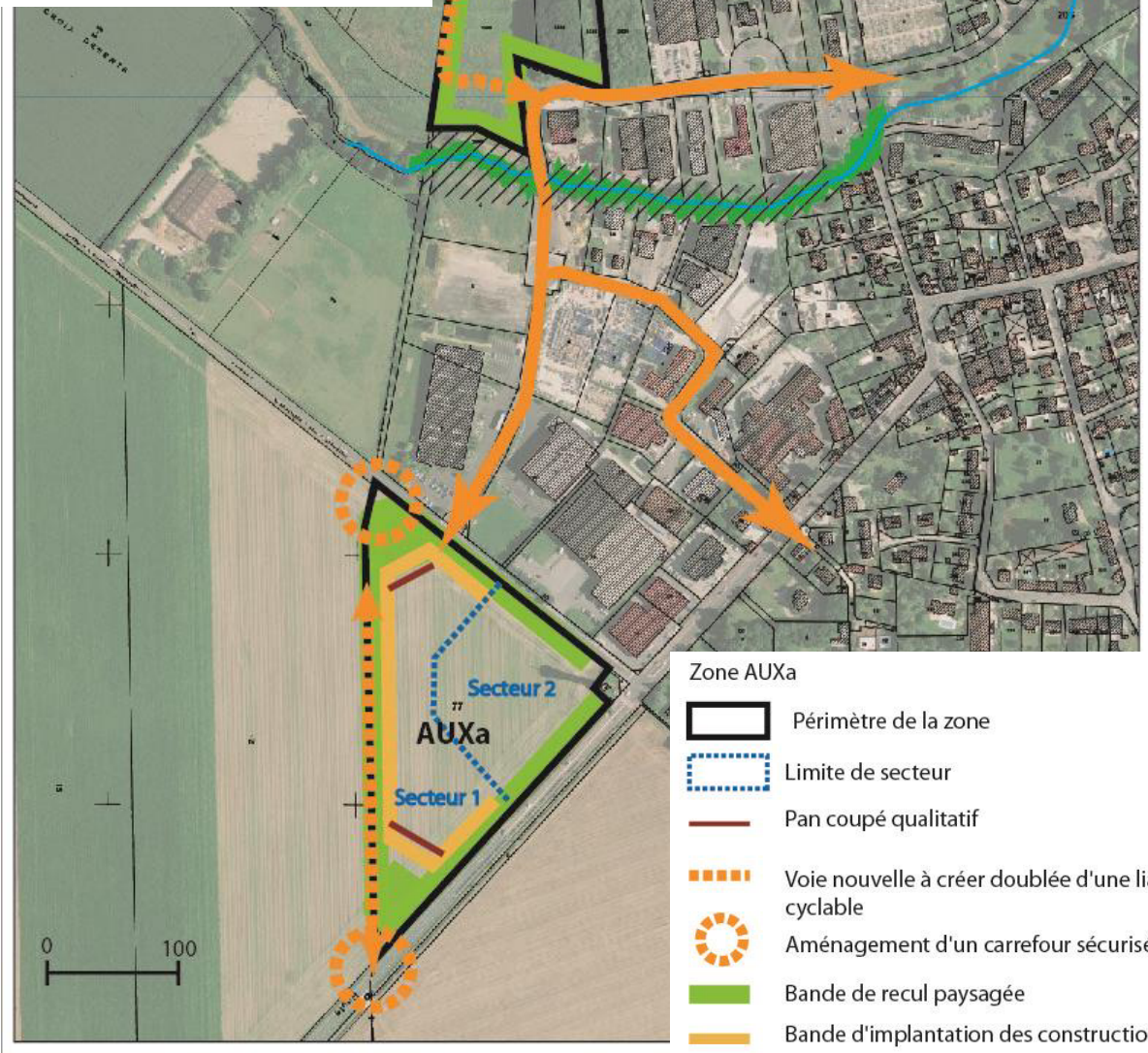
L'emprise de la zone AUX est répartie en deux sites distincts de part et d'autre du ru du Réveillon et des espaces économiques existants : AUXa au Sud et AUXb au Nord. De plus la zone AUXa est répartie en deux secteurs : le secteur 1 qui englobe les espaces qui sont le plus visibles et qui vont composer le front urbain de l'entrée de ville et le secteur 2 qui sera moins visible, dissimulé par le secteur 1.










## OAP - Zones d'activités AUXa et AUXb

## Zone AUXb

-  Périmètre de la zone
-  Reconstituer un habitat favorable au Conocéphale gracieux et au Phanéoptère méridional
-  Planter une haie arbustive
-  Conserver des zones relais arborées ou arbustives
-  Protéger et valoriser l'Espace Boisé Classé
-  Protéger les rives du Reveillon
-  Bande de recul paysagée
-  Bande d'implantation des constructions
-  Voie nouvelle à créer



## Zone AUXa

-  Périmètre de la zone
-  Limite de secteur
-  Pan coupé qualitatif
-  Voie nouvelle à créer doublée d'une liaison cyclable
-  Aménagement d'un carrefour sécurisé
-  Bande de recul paysagée
-  Bande d'implantation des constructions



## b) LE PARTI D'AMENAGEMENT

La mixité économique est inscrite sur ce site : artisanale, industrielle, tertiaire (bureaux) et commerciale. Le projet d'ensemble implique une cohérence dans l'aménagement de ce site afin de :

- poursuivre et achever l'aménagement de ces quartiers économiques dans des conditions de paysagement et de traitement des franges satisfaisantes, en interface avec les espaces agricoles et naturels adjacents et le long de la RD216 (bandes de recul paysager et gestion de l'implantation du bâti aux sites clés de l'aménagement),
- organiser de façon adaptée la desserte de l'ensemble de la zone d'activité (existante et à créer) et la répartition des activités sur les deux sites « Nord » et « Sud »,
- inscrire un réseau de desserte le plus opérationnel possible et cohérent avec l'objectif global de modifier les conditions d'accès à l'ensemble des sites économiques de la commune, desserte interne, mais aussi gestion de croisement des deux RD 51 et 216 au droit du quartier économique et sur un site appelé donc à connaître une augmentation de la circulation de poids lourds.

## c) LA DESSERTE DE L'OPERATION

Les accès à la zone se feront par la RD 216 et par la RD 51 conformément au schéma figurant sur le document graphique ci-après.

Le réseau viaire proposé suit une logique visant à supprimer l'accès aux secteurs économiques par le croisement rue Charles Pathé / rue Aman Jean, en plein bourg.

L'entrée dans le secteur est prévue par :

- la RD 216 par le biais d'un carrefour aménagé du type giratoire en emprise sur la zone AUX et l'actuel domaine public ; cet aménagement devra créer un effet « porte d'entrée » en termes de sécurité et de paysage
- la RD 51 par le biais d'un carrefour qui permettra de relier cette route départementale, la partie de la voie Nord-Sud reliant la rue René Cassin et la future voie de desserte de la partie Sud de la future zone d'activités.
- pour la partie Nord (AUXb) par une greffe sur l'actuelle rue de l'Industrie.

Les nouvelles constructions ne pourront avoir d'accès direct sur la RD 216.

Dans la partie Nord, la voie nouvelle devra permettre de relier la rue de l'industrie à sa jonction avec la voie de passage au-dessus du Réveillon, jusqu'à la rue Aman Jean, via le chemin rural.

## d) LA QUALITE ARCHITECTURALE

Le propos, pour l'architecture, est de ne pas entraver l'expression individuelle des entreprises économiques tout en organisant le paysage d'entrée de ville.

La gageure consiste à conjuguer la diversité des impératifs fonctionnels des entreprises. Il n'est pas aisé, en effet, de gérer les différences de tailles, de besoins, de produits, d'image de marque des bâtiments supports d'activités.

Pour atteindre cet objectif, on recherche :

- la création d'une bande de recul paysager qui pourra intégrer quelques stationnements accompagnés de plantations et des dessertes et qui donc laissera une place importante au paysagement,
- une organisation de l'implantation du bâti sur les secteurs les plus visibles et donc en partie Sud et sur les espaces face à l'espace agricole et aux entrées de ville depuis les RD 216 et 51,
- la création d'une architecture de «têtes de pont» aux points les plus marquants de l'entrée de ville et pour que les bâtiments en continuité de ces têtes de pont soient les plus significatifs dans le paysage,
- gérer l'orientation des bâtiments pour que la façade principale et valorisante se tourne sur les parties les plus visibles en pourtour du site,
- en revanche, une plus grande liberté de composition est offerte pour les traitements architecturaux qui pourront ainsi être l'occasion d'exprimer une créativité originale recourant largement à toute la diversité du registre architectural contemporain.

Ainsi, on veillera à utiliser toutes les ressources décoratives qui peuvent résulter d'un traitement soigné des éléments fonctionnels saillants des bâtiments : portiques des entrées, éléments de liaison entre deux bâtiments distincts, accompagnement végétal des entrées principales, etc.

De plus sur les deux angles les plus visibles, un traitement architectural hautement qualitatif devra jouer un rôle de signal et de vitrine de l'opération sur les pans coupés.

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions et les clôtures doivent être choisis dans le souci de discrétion dans le paysage.

Les traitements architecturaux surtout à l'intérieur d'une même unité foncière doivent être conçus dans le souci de conserver un caractère harmonieux. De façon générale, les façades doivent être tournées vers la voie desservant la parcelle.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées en harmonie avec elles.

Les enseignes doivent s'intégrer aux volumes bâtis. Tout projet d'enseigne fera l'objet d'une demande d'autorisation conformément à la réglementation nationale sur la publicité.

Les toitures pourront être des toitures terrasses ou seront composées d'un ou plusieurs éléments à deux versants. Les toitures de faible pente, si elles existent, doivent être masquées à la vue par un acrotère périphérique horizontal.

#### e) LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

Les dispositions d'aménagement attendues s'appuient sur une organisation corrélant bâti et trame verte à créer. Elles traduisent la recherche d'un paysage urbain conservant son caractère « économique » mais assurant un paysage de qualité surtout en front urbain.

Cet espace est structuré par des trames vertes, douces, fonctionnelles et bâties qui s'appuient sur l'étude d'impact du dossier de création de la Z.A.C. et affirme une démarche d'aménagement durable.

Les espaces verts seront répartis :

- sur les espaces publics en accompagnement de la voie : surfaces dédiées aux espaces verts communs, aux liaisons douces et à la gestion des eaux de ruissellement sous la forme de noues,
- sur le traitement des abords du Réveillon, par la création d'un site de gestion des eaux de ruissellement et une obligation de recul des constructions par rapport à ses rives,
- sur les espaces privés au sein de chaque lot par la création d'une bande de recul paysager. C'est principalement par l'obligation de marges de recul par rapport aux voies que la mise en œuvre de qualité des espaces verts et non bâtis pourra trouver sa place.
- Conformément à l'étude d'impact de la ZAC, afin de conserver un habitat favorable au Conocéphale gracieux et au Phanéoroptère méridional, la friche à hautes graminées et hautes herbes tout au Nord du site doit être reconstituée. Actuellement en limite Nord mais au centre d'un terrain, elle sera reconstituée toujours en frange Nord mais totalement accolée à la plaine agricole. Cette friche constituera une frange paysagère pérenne sur une partie de la limite Nord. Elle sera séparée à l'Est des constructions par une haie arbustive.
- Il conviendra également de conserver des zones relais ou tampons arborées et/ou arbustives entre les cultures, la zone d'activité et le projet : pour ce faire, il faudra s'appuyer sur la liste de flore locale pour renforcer les haies existantes ou pour en concevoir. Une lisière herbacée sera conservée le long de la zone tampon à l'Est de 2 à 3 m de large.
- Enfin, il s'agira de protéger et valoriser les boisements présents aux abords du ru, et de préserver le ru du réveillon lui-même.