

PROCES VERBAL DE SYNTHESE D'ENQUETE PUBLIQUE

Etabli par le commissaire enquêteur,

Modification du PLU de la commune de Chevry-Cossigny 77173

Au terme de l'enquête publique qui s'est déroulée du vendredi 13 octobre au mercredi 15 novembre 2023 inclus, je vous prie de trouver ci-après une synthèse du déroulement de l'enquête et des observations, courriers et courriels reçus pour celle-ci.

Ce procès-verbal, à l'attention de la commune de Chevry-Cossigny reprend les observations ou contre-propositions qui ont été formulées dans les registres d'enquête papier et dématérialisé (par courriels), ainsi que des courriers pouvant avoir été reçus conformément à l'arrêté municipal n° 2023-180 du 19 septembre 2023.

La totalité des observations, propositions ou contre-propositions devront être étudiées et prises en considération lors de la finalisation du dossier avant approbation.

Cinq contributions ont été déposées dont quatre dans le registre dématérialisé et une déposée le dernier jour lors de la permanence dans le registre papier. Aucun courrier n'a été adressé à l'attention du commissaire enquêteur. Onze personnes se sont déplacées lors des permanences du commissaire enquêteur pour demander des explications les :

- Vendredi 13 octobre 2023 de 9h00 à 12h00
- Samedi 28 octobre 2023 de 9h00 à 12h00
- Mercredi 15 novembre 2023 de 14h30 à 17h30

Plusieurs d'entre elles ont mis leurs observations par écrit soit dans le registre papier, soit par courriel.

Les observations sont classées par ordre chronologique.

Registre dématérialisé

8 novembre 2023

1° - Madame Christine MEDUS – Chevry-Cossigny

Madame Medus est copropriétaire dans la résidence « les jardins de Candice », une opération immobilière inachevée depuis de nombreuses années suite à la « disparition » du promoteur.

Elle indique :

« Je comprends, à la lecture du projet de PLU, que cette opération se situerait en zone UAa du PLU. Et je constate que ce règlement ne correspond pas à la réalité de l'opération. En effet, l'Article UA 13 exige un minimum de 20% de pleine terre. Or, le parking, déjà construit, occupe 100% de l'assiette foncière. Il est donc impossible de générer 20% de pleine terre. »

10 novembre 2023

2° - Madame Caroline REGENT- LETOQUEUX – Chevry-Cossigny

Madame Régent-Letoqueux est également copropriétaire dans la résidence « les jardins de Candice ». Elle reprend les mêmes termes que Madame Medus précédemment concernant l'article UA 13 du règlement.

14 novembre 2023

3° - Madame Valérie COLSON – Monsieur Jean PANIEGO – Chevry-Cossigny

Madame Colson et Monsieur Paniego habitent tous deux dans la rue Charles Pathé. Ils produisent un « mémoire » après analyse minutieuse du dossier d'enquête sous forme de 97 questions auxquelles il conviendra de répondre point par point.

Madame Colson et Monsieur Paniego sont venus s'exprimer longuement lors de mes permanences.

Le document conséquent est annexé à ce PV.

15 novembre 2023

4° - ASSOCIATION D'ENVIRONNEMENT DU REVEILLON – Férolles-Attily

Le vice-président de l'Association d'environnement du Réveillon, Monsieur Guy Rivier, est venu s'entretenir avec moi lors d'une permanence. De nombreuses remarques forment un mémoire. Les détails apportés devront être pris en compte dans les réponses de la commune.

«1. Notice de présentation de la modification

Nous approuvons complètement :

La création de l'O.A.P.2 N° 5 afin de valoriser l'entrée de ville ouest de Chevry-Cossigny ;

La limitation de l'urbanisation dans le hameau de Cossigny ;

La limitation de densité dans le cas de constructions nouvelles.

Concernant les modifications aux documents graphiques, page 18, leur compréhension peut s'avérer difficile en raison de leur manque de repère de leur situation. Voir en particulier les secteurs IJA et UAa.

De même pour les éléments remarquables : le renvoi à une parcelle cadastrale peut poser problème à un non initié.

2. Règlement modifié

Page 7 nous souscrivons à la protection de 8 mètres d'un arbre remarquable protégé. Toutefois nous proposons plus loin une protection plus étendue au périmètre du feuillage de l'arbre.

Nous remarquons nombre de précisions indispensables dans la rédaction de ce règlement. Compte tenu de la nécessité d'évolution des installations agricoles il faut envisager la création de zones pouvant recevoir des bâtiments industriels (méthaniseurs ou hangars) en dehors et en proximité immédiate de l'enceinte de la ferme elle-même, ceci afin d'éviter à la fois le mitage de l'espace agricole et la dégradation des paysages ouverts. Il faut préciser également de soumettre au C.A.U.E. de Seine-et-Marne ce genre de projet afin d'en minimiser autant que possible les effets sur le paysage.

Dans tous secteurs, dans l'article 15, dans le paragraphe relatif aux nids d'hirondelles, afin de montrer l'indispensable protection de l'espèce" il faudrait préciser :

Ce que dit la loi : « Les hirondelles sont protégées par la loi du 10 juillet 1976 portant sur la protection de la nature et l'arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire national. »

A ce titre, en application de l'article L411-1 du Code de l'environnement, sont interdits et en tout temps, « la destruction ou l'enlèvement des œufs ou des nids, la mutilation, la destruction, la capture ou l'enlèvement, la perturbation intentionnelle, la naturalisation d'animaux de ces espèces, qu'ils soient vivants ou morts, leur transport, leur colportage, leur utilisation, leur détention, leur mise en vente, leur vente ou leur achat ». Tout contrevenant est passible d'une amende de 9000 euros et/ou d'une peine d'emprisonnement d'une durée maximale de 6 mois (art. L415-3 du Code de l'environnement). Les martinets sont eux aussi protégés par la loi du 10 juillet 1976 et l'arrêté du 29 octobre 2009 ainsi que par la Directive européenne oiseaux 79/409. Il est donc également interdit de détruire leurs nids, leurs œufs et leurs poussins. (Source L.P.O.)

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiés

En page 10 il faudra spécifier une liste non exhaustive de la végétalisation allergisante ! Concernant les arbres à feuilles caduques certains les bannissent en raison de la chute des feuilles caduques indésirables : nécessité de ramassage à l'automne, pollution de la piscine ...

En page 12 La description du hameau du Plessis les Nonains n'est pas actuelle. En raison de l'opération Kauffman et Braud il y a notamment plus « d'une vingtaine de maisons ».

En page 17, l'O.A.P. No 2 est maintenant achevée et habitée. Seule subsiste dans le secteur l'O.A.P No 1. La figure montrée n'est pas actualisée.

En page 22, concernant l'arbre remarquable présent sur l'O.A.P. N° 4 nous souhaiterions que sa protection soit renforcée par un périmètre de protection au sol équivalent à celui de son feuillage. Ce point a été suggéré lors d'une récente réunion du C.A.U.E. de Seine-et-Marne, lequel peut tout à fait renseigner sur ce point. Ajoutons que la protection ci-dessus peut être appliquée à tous les arbres protégés de la commune.

En ce qui concerne la zone AUa, cette possibilité, comblant une « dent creuse » du bâti existant, serait effectivement possible.

Page 28, concernant les zones AUXa et AUXb, nous avions dans notre réponse à l'enquête publique relative au P.L.U., objet ce jour de la modification, montré l'impossibilité de leur création.

La zone AUXa

Nous reportant aux prescriptions du S.D.R.I.F. et nous référant au document « Orientations réglementaires du S.D.R.I.F. » rubrique 3.1 « Les fronts urbains » il est noté : « (...) des projets d'extension doivent être déterminés (...) dans le respect de la préservation des espaces agricoles, boisés et naturels, de l'activité agricole, et l'économie d'espace. Ces limites suivront les lignes de rupture géographique, naturelle ou artificielle, lorsque celles-ci existent »

Ici la zone AUXa se développe au-delà du front urbain constitué par la C.D. 51 E. Il y a donc mitage du plateau agricole de La Chapelle du Breuil, ce qui est contraire aux orientations du S.D.R.I.F..

La zone AUXb

Nous référant au document « Orientations réglementaires du SDRIF » page 40 relatif aux boisements nous pouvons lire : ... « Les espaces naturels, souvent de faible emprise, n'en sont pas moins des espaces fondamentaux, car concentrant une grande biodiversité, et ayant un rôle majeur dans le cycle de l'eau. L'intérêt écologique de certains espaces naturels situés au sein des espaces boisés est lié à leur caractère non boisé.

« Ces espaces sont constitués :

*des massifs forestiers publics ou privés, des boisements isolés et des grands domaines boisés, y compris les coupes forestières, les clairières ainsi que les parcelles à boiser ;
des espaces à caractère naturel (tels que prairies, pelouses calcicoles, landes, platières, tourbières, zones humides, etc.).*

Les espaces boisés et naturels sont indiqués par l'aplat sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire. Les espaces boisés et naturels d'une superficie inférieure à 5 hectares dans l'agglomération centrale de 15 hectares hors agglomération centrale ne figurent pas sur la carte. »

Le boisement situé en zone AUXb correspond parfaitement à cette définition des boisements qu'il convient de maintenir.

Nous notons qu'à Chevry-Cossigny dans le S.D.R.I.F. approuvé en 2013 il n'a pas été inscrit sur la commune de pastille d'urbanisation préférentielle. Il entre donc dans la catégorie des bourgs villages et hameaux qui doivent avoir une extension mesurée, savoir 5%.

4. Documents Graphiques

La continuité écologique représentée sur la carte générale de destination des sols du S.D.R.I.F. à l'est du bourg, laquelle comporte un repère R : espace de respiration, et un espace A : liaison agricole et forestière n'est pas représentée.

Plan A0 2000 :

Nous demandons la suppression de zonage UB à l'ouest du ru de Bervilliers, dans le prolongement des équipements sportifs. Cette zone est située dans une zone humide.

Au reste il faut prévoir un zonage spécifique pour l'ensemble de la zone dédiée aux équipements sportifs. Ce n'est pas une zone naturelle.

Plan A0 6000 :

Le transformateur situé le long de la D 216 mérite un zonage particulier. En effet, la surface de cet équipement ne consitue pas une zone agricole.

De la même manière, l'emprise des voies de la ligne ferroviaire à grande vitesse devrait avoir un zonage particulier, ce n'est pas une zone agricole.

Il serait souhaitable de repérer les haies situées en milieu agricole et les protéger par une trame Espace Boisé Classé afin d'en assurer la pérennité. Ces haies constituent des relais pour la faune dans les transitions entre milieux et demandent à être protégés. »

Registre papier

15 novembre 2023

1° - Monsieur Jean PANIEGO – Chevry-Cossigny

Lors de ma dernière permanence Monsieur Paniego est venu pour ajouter quelques questionnements au document très complet déposé par mail conjointement avec madame Colson.

Il demande quelques éclaircissements sur des formulations qui lui semblent incohérentes ou incomplètes dans les documents présentés :

Notice :

Page 11 – articles 7 et 8

Limites séparatives – ou s'appliquent ces distances ? Problème sur la rue Ambolet.

Règlement :

UA6 – Monsieur Paniego demande des explications sur la rédaction de cet article et son interprétation

UA7 – b) « dans le reste de la zone en cas de retrait les constructions doivent... ? (texte incomplet)

Explications demandées sur le calcul des retraits de façades en cas d'ouvertures

Explications demandées sur la zone des « jardins de Candice »

Commentaires du commissaire enquêteur :

La commune de Chevry-Cossigny devra répondre point par point aux observations du public, de manière argumentée.

Les observations formulées portent sur de très nombreux points de détails et surtout sur des demandes d'explications concernant la rédaction et la compréhension du dossier.

Des questions sont également beaucoup plus générales sur l'urbanisme portée par la commune et dépassent sensiblement le cadre de la modification.