

INTERVENTION DE MONSIEUR LE MAIRE

Mesdames, Messieurs les élus,

Merci de vous être rendus disponibles à l'occasion de ce Conseil Municipal, exceptionnellement organisé un lundi soir.

Vous l'aurez d'ailleurs remarqué à l'ordre du jour, cette séance n'est pas tout à fait comme les autres.

J'ai tenu à vous réunir pour un moment fort de la vie locale. Vous le savez tous, depuis maintenant plusieurs années, nous travaillons à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Depuis le début de ce projet il y a eu du travail en commission, des heures de consultations, des délibérations... Il y a un peu moins d'un an, nous avons même pensé arriver au bout en votant l'adoption du nouveau Plan Local de l'Urbanisme.

Il nous a fallu revenir dessus et, si j'en parlerai un peu plus tard, il m'a semblé important de vous faire un état de lieux. J'espère permettre à chacun, et notamment au public, de comprendre où nous en sommes d'avoir quelques clés sur le jargon urbanistique et surtout législatif.

Tout d'abord sur la sémantique urbanistique, nous avons voté en Conseil municipal la prescription de la révision. Nous avons fait le débat sur le PADD et aujourd'hui nous sommes à l'arrêt du projet.

Celui-ci une fois voté, nous arrêtons une version 1. Cette V1 est envoyée aux personnes publiques associées (l'Etat, la chambre d'agriculture, le Département, la chambre de commerce, etc.) pour qu'elles nous donnent leur avis sur le projet. Car il est plus intéressant de donner leur avis sur quelque chose de concret, il faut que le projet de PLU soit bien avancé. C'est pour cela qu'on parle « d'arrêt du projet de PLU ».

Une fois que les personnes publiques associées ont donné leur avis, une enquête publique est ouverte. Chacun peut faire des remarques ou demander des modifications. L'avis des personnes publiques est intégré au dossier d'enquête publique. Cette enquête est confiée à un commissaire enquêteur nommé par la préfecture. Le PLU peut encore changer.

L'approbation définitive sera alors proposée.

Quand le PLU sera adopté, nous aurons mis un peu plus de 2 ans.

Je commencerai par le début : Nous avons voulu changer le PLU pour protéger Chevre-Cossigny, pour préserver son cadre de vie et pour répondre aux obligations légales. Ces 3 aspects ont été déterminants dans la conception du nouveau PLU.

Il y a 4000 habitants à Chevre-Cossigny.

Il n'y a pas eu de constructions de logements collectifs depuis maintenant 10 ans avec la livraison du bâtiment Antin résidence rue la Beauderie et rue Maurice Ambolet avec l'arrivée des premiers locataires en juin 2011.

Il y a deux projets collectifs en cours, tous instruits sur l'ancien PLU : le projet des Jardins des Candice rue René Cassin et celui ELGEA rue Charles Pathé.

Au-delà de la ZAC dont je parlerai plus tard, 2 autres projets devraient se concrétiser après l'adoption de notre nouveau PLU. Il y en a un dans le secteur du Plessis les Nonains et un autre à l'entrée de ville côté Brie Comte Robert. Pour ces deux projets, rien n'est signé, rien n'est déposé.

Je rappelle que tous ces projets sont situés sur des parcelles privées.

Non, la commune ne peut pas empêcher l'urbanisation. Ne soyons ni mauvaises langues ni menteurs, la pression foncière en Ile de France est importante. La seule chose que la commune peut faire c'est limiter et mettre en place un règlement, et donc un PLU, plus restrictif. C'est ce que nous nous apprêtons à faire.

Oui, la commune doit répondre aux demandes de la Région mentionnées dans un schéma de cohérence qui s'appelle le SDRIF. Il convient aussi de répondre aux exigences imposées par l'Etat. A ce jour, nous ne sommes pas soumis à la loi SRU qui impose 25% de logements sociaux. Mais à l'heure où Brie-Comte-Robert, Ozoir-la-Ferrière, Lésigny et même Servon y sont soumis, combien de temps faudra-t-il avant de devoir aussi répondre à cette exigence ? Etre élu c'est aussi savoir anticiper. 7 à 8% de logement sociaux existent à Chevre-Cossigny, il faut sérieusement y penser et l'intégrer en partie dans notre projet de PLU et faciliter le parcourt résidentiel des jeunes Chevriards.

Oui, il y aura des projets immobiliers dans les années à venir. Ne nous voilons pas la face, les parcelles de plusieurs milliers de mètres carrés qui sont aujourd'hui la propriété de quelques particuliers sont des cibles prioritaires des promoteurs. Il n'y a pas de possibilité d'empêcher un habitant de vendre sa parcelle à un promoteur.

Alors, plutôt que de ne rien faire, nous avons réfléchi à un PLU plus restrictif. Pour éviter une densification trop importante sur certains secteurs, nous avons créé des règlements spécifiques. C'est ce que nous appelons des OAP, orientation d'aménagement et de programmation. Ainsi, des contraintes viennent s'appliquer sur ces 5 parcelles que nous avons ciblées.

Oui, ce nouveau PLU nous permettra également de lancer concrètement la création de la ZAC mutlisites : à l'entrée côté Brie pour la partie activité, et donc emploi, et à l'entrée côté Gretz pour l'habitat. Pour rappel, ce projet date de 2006, cela fait plus de 11 ans.

Je sais bien à quel point il est difficile pour chacun d'entre nous d'accepter l'arrivée de nouveaux habitants. Mais, rappelons-nous qu'un jour, nous l'avons aussi été. Il faut nous rendre à l'évidence, Chevry-Cossigny a besoin d'un nouveau souffle. Bien entendu, pas à n'importe quel prix. Mais, vous pouvez interroger Madame Hasna Benveniste, les effectifs dans les écoles qui diminuent d'année en année. Nous n'éviterons d'ailleurs sûrement pas la fermeture d'une classe par école l'année prochaine. Il y a eu jusqu'à 14 classes en élémentaires, nous en avons 10 cette année et probablement 9 l'an prochain. Vous pouvez également en glisser un mot à Sylvie Lecaplain, à Yannick Morin ou à Véronique Gonzague, mais les adhérents des associations sportives culturelles ou de loisirs sont de moins en moins nombreux. C'est un fait, il y a un vieillissement de la population.

Au-delà de ces aspects, à travers ce PLU, nous avons aussi voulu réglementer des petites choses du quotidien, notamment en matière de stationnement. Nous le constatons tous, il doit être anticipé. Alors nous imposerons un certain nombre de places dans chaque projet en fonction du nombre d'habitations prévues. Nous allons également empêcher la réalisation de plusieurs portails par parcelles qui permettent trop souvent de privatiser de l'espace public à des fins privées.

Comme nous nous y étions engagés, une vigilance toute particulière sera apportée à l'aspect esthétique des projets. Ainsi, il ne sera plus possible de faire une couleur de ravalement totalement en inadéquation avec son voisinage ou de poser des ardoises sur un toit situé dans une zone où les tuiles mécaniques ornent tous les autres toits.

Pour finir, nous avons apporté une attention toute particulière aux questions de développement durable et de préservation de l'environnement.

Tout ce que je viens de vous dire vous le savez. Nous l'avons déjà abordé lors de nos précédents débats sur la révision de notre PLU. Ce projet que nous nous apprêtons à arrêter ce soir est pratiquement identique à celui que nous avons arrêté à la majorité le 23 septembre 2015. Les quelques modifications apportées ont été présentées dans le document que nous avons distribué dans toute la commune la semaine dernière.

Comme je le disais dans notre introduction, il nous a fallu reprendre ce dossier car la Préfecture de Seine-et-Marne a fait des remarques sur la consommation d'espaces agricoles. Nous y avons donc travaillé depuis de nombreux mois. J'en profite pour remercier chaleureusement le groupe de travail et tout particulièrement Jack Debray pour son implication dans ce dossier complexe.

J'en profite pour préciser que la Préfecture, comme les associations environnementales ont été largement associées à notre projet. Je remercie d'ailleurs chacun de nos interlocuteurs, notamment Gérard Branly le sous-préfet de Torcy et Monsieur Fezzai de la Direction Départementale des Territoires pour leurs conseils avisés.

Nous avons compilé notre vision du Chevry-Cossigny de demain dans ce document que je m'appête à soumettre au vote.

INTERVENTION DE JACK DEBRAY

Merci Monsieur le Maire,

Tout d'abord je tiens à remercier chacun des élus membres de la commission urbanisme et du groupe de travail PLU qui m'ont accompagné pendant ces nombreux mois.

Je remercie également l'ensemble des services municipaux impliqués dans ce projet mais également Madame Péquignot du Cabinet Ingespace qui a repris le dossier en cours de route.

Chers élus, tous les documents vous ont été envoyés par mails et sont bien entendu consultables en mairie sur simple demande. Ma porte est toujours ouverte et vous pouvez me solliciter pour toutes vos demandes particulières.

Nous arrivons à une étape importante de l'élaboration de notre futur PLU soumise à plusieurs phases que je me permets de vous rappeler.

Avant toute chose, le Conseil municipal doit voter une délibération pour dire qu'il veut changer le PLU. Il indique dans cette dernière les grandes orientations. C'est le point de départ de la révision du PLU. Le bureau d'étude travaille avec l'autorité territoriale pour construire, au fur et à mesure des réunions, le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, le zonage, le règlement, les OAP. La concertation avec le public commence alors par la mise à disposition, en mairie, des différents documents élaborés au fur et à mesure.

Le Conseil Municipal de Chevry-Cossigny a ainsi délibéré le 25 novembre 2010, complété par deux autres délibérations les 27 janvier 2011 et 24 septembre 2014.

Ensuite le Conseil municipal débat sur Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le fameux PADD. C'est un document politique exprimant les objectifs et projets de la commune en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 à 20 ans. Le Conseil municipal de Chevry-Cossigny a débattu de ce dernier le 24 septembre 2014 pour le PADD du précédent PLU et le 30 juin 2017 pour le PLU actuellement en révision.

Après cette étape, il convient d'arrêter le projet de PLU. Il s'agit d'une version 1 du PLU. Cette V1 est envoyée aux personnes publiques associées (l'Etat, la chambre d'agriculture, le Département, la chambre de commerce, etc.) pour qu'elles nous donnent leur avis sur le projet.

Car il est plus intéressant de donner leur avis sur quelque chose de concret, il faut que le projet de PLU soit bien avancé. C'est pour cela qu'on parle « d'arrêt du projet de PLU ».

Le Conseil municipal a arrêté le premier PLU le 23 septembre 2015.

Une fois que les personnes publiques associées ont donné leur avis, une enquête publique est ouverte. Chacun peut faire des remarques ou demander des modifications. L'avis des personnes publiques est intégré au dossier d'enquête publique. Cette enquête est confiée à un commissaire enquêteur nommé par la préfecture. Le PLU peut encore changer.

A Chevry-Cossigny, cette phase est prévue en février 2018

Après l'avis du commissaire enquêteur, la commune peut encore faire des modifications afin de prendre en compte, ou non, les remarques apportées durant toute l'enquête publique. A ce stade, on ne parle plus de projet.

Le PLU est enfin adopté à l'occasion d'un Conseil municipal

A Chevry-Cossigny, il devrait pouvoir se tenir en avril 2018

En tout, la révision d'un PLU dure environ 2 ans.

Durant toutes ces phases, la commission urbanisme sera associée pour valider les différents documents.

En espérant que ces informations vous permettent de mieux comprendre les différentes phases d'élaboration du PLU, je vous propose de passer aux éventuelles questions.

Monsieur DEBRAY procède à la lecture de la délibération :

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, ses articles L.101-2, L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants, ainsi que l'article L.103-2,

Vu la délibération en date du 25 novembre 2010 prescrivant la révision du P.L.U., fixant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation, complétée en ce qui concerne les objectifs par les délibérations du 27 janvier 2011 et du 24 septembre 2014,

Vu la délibération n°17/03/34 du 23 mai 2017 retirant la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme,

Vu la délibération n°17/04/45 du 30 juin 2017 retirant la délibération d'arrêt du plan local d'urbanisme,

Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables qui s'est tenu en Conseil municipal le 30 juin 2017,

Vu la décision n° 77-042-2017 du 20 octobre 2017, réceptionnée en mairie le 23 octobre 2017, dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale, en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, la révision du P.L.U.,

Vu la note explicative de synthèse,

Vu le bilan de la concertation annexé à la présente délibération,

Considérant que la concertation s'est déroulée de la façon suivante :

- Mise à disposition permanente d'un registre, en mairie, sur lequel chacun a pu communiquer ses remarques et que les élus ont examiné au fur et à mesure,
- Mise à disposition des principales étapes du projet de P.L.U. en mairie et sur le site internet, le public ayant été informé par voie d'affichage apposées en mairie, sur les panneaux d'information et sur le site internet de la mise à disposition des documents,
- Informations sur les supports de communication communales

Considérant que ces modalités ont permis à chacun de prendre connaissance, au fur et à mesure des études et du projet et, s'il l'estimait utile, de faire connaître ses observations,

Considérant que les personnes publiques qui le souhaitent ont été associées à l'établissement du P.L.U., sous la forme de réunions en mairie et d'échanges de documents d'études,

Considérant que le projet de plan local d'urbanisme est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration, aux communes limitrophes et aux EPCI directement intéressés ;

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide :

Article 1 : de tirer le bilan suivant de la concertation :

- la concertation relative au projet de P.L.U. s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération fixant les modalités de la concertation et que ses modalités ayant permis à chacun de s'exprimer, ont été satisfaisantes ;
- les principaux sujets de débats sont retranscrits dans l'annexe à la présente délibération tirant le bilan de la concertation ;
- ils ont nourri la réflexion et ont conduit au fur et à mesure, à faire évoluer, approfondir certains éléments du projet de P.L.U. et valider ses principales options.

Article 2 : d'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Article 3 : de préciser que le projet de plan local d'urbanisme sera communiqué pour avis :

- à l'ensemble des personnes publiques associées à l'élaboration du plan local d'urbanisme ;
- aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés ;
- aux présidents d'associations agréées qui en ont fait la demande.

DEBAT

Monsieur Pascal ROUX indique comprendre que le Conseil municipal d'adhère pas aux propos qu'il va tenir, la vision pouvant être différente sur l'avenir de la commune. Il indique que le projet de PLU ne fait pas l'unanimité des personnes avec qui il a travaillé.

Monsieur Roux demande où en sont les réflexions pour envisager un recours contre Urbanence.

Monsieur le Maire indique qu'il ne s'agit pas du sujet de ce soir. L'avenir des Cheviards n'est pas en lien avec un éventuel recours juridique.

Monsieur Roux souligne l'intérêt du cadre de vie agréable mais s'étonne que de tels termes soient repris dans ces documents eu égard aux remontées qu'il recueille de la part d'habitants qui s'inquiètent du cadre de vie.

Monsieur le Maire demande des exemples concrets à Monsieur Roux.

Monsieur Roux prend pour exemple le chantier des Jardins de Candice qui est à l'arrêt et indique que le stationnement ne sera pas assuré ou que le cadre de vie sera dénigré.

Monsieur le Maire répond qu'il ne s'agit pas d'un exemple concernant le cadre de vie mais d'une construction privée. Il précise que la vision du PLU soumis au vote est bien d'encadrer de tels constructions grâce aux OAP.

Monsieur Roux complète ses exemples avec le chantier de la Beauderie, celui de l'Orangerie qui ont compliqué la vie des riverains.

Monsieur le Maire indique que la zone UA a été réduite afin d'empêcher la création en zone pavillonnaire de tels immeubles. L'équipe actuelle doit prendre en considération le passif des équipes précédentes, chose qu'à titre personnel le Maire assume. C'est pourquoi des décisions pour empêcher de reproduire les erreurs du passé sont proposées.

Monsieur Roux s'étonne qu'il figure l'expression « préserver le paysage agricole » alors que la commune a été retoquée sur la consommation d'espaces agricoles, parce qu'elle avait voulu construire.

Monsieur le Maire demande si Monsieur Roux sait de quelles parcelles il s'agissait. Il précise qu'il s'agit d'une zone AUb dans le PLU de 2006 qui était auparavant en zone N qui a été retirée car aucun projet n'a été soumis pendant 10 ans, ainsi qu'une zone AUE qui appartient à la commune et pour laquelle la commune saurait maîtriser l'urbanisation. Il ne s'agit donc pas de construction et d'urbanisation.

Monsieur Roux mentionne les demeures bourgeoises. Etrangement, ce sont ces parcelles qui seront le plus bétonnées. Si les bâtiments étaient esthétiques cela irait pour les riverains. Le problème c'est que c'est inesthétique et invivable. Les remontées seront vite faites lors des réunions de quartier.

Monsieur le Maire confirme que les grandes parcelles sont avec de belles demeures bourgeoises. La commission a fait en sorte que les demeures soient classées. Pour les projets, étant donné qu'il n'y a pas de projet déposé, il est impossible de se prononcer sur l'esthétisme et de la qualité du bâti.

Monsieur Roux demande si l'étude d'impact écologique de 2007 concernant la ZAC est obsolète.

Monsieur le Maire indique que les services de l'Etat ont confirmé que non.

Monsieur Roux demande ce que la commune entend par l'extension du patrimoine forestier ouvert au public en secteur périurbain en secteur carencé du cœur de métropole.

Monsieur le Maire indique que la commune est propriétaire de plus de 45 ha de forêt. Aujourd'hui, aucun Cheviard ne peut s'y promener car elles ne sont pas contiguës et ouvertes.

Monsieur Roux indique que les Cheviards n'ont pas forcément envie de s'y promener.

Monsieur le Maire indique qu'il est préférable d'ouvrir cette possibilité.

Monsieur Roux demande ce qu'il en est du projet urbain partenarial au Plessis-les-Nonains.

Monsieur le Maire indique que le propriétaire est en discussion avec un promoteur. Si le projet se concrétise, un projet urbain partenarial devra être mis en œuvre afin que les voiries soient rénovées, que les accès soient sécurisés.

Monsieur Roux demande ce qui motive la différence entre 5000 habitants à l'aube 2030, comme vu en commission, et 5200 habitants comme proposé ce soir.

Monsieur le Maire indique ne pas pouvoir répondre à cette question quant au chiffre exact de la population.

Monsieur Roux évoque la fréquentation des équipements et notamment d'un collège.

Monsieur le Maire indique que la capacité du collège à Lésigny est suffisante aujourd'hui - 680 sur 900.

Monsieur Roux indique que les égouts devront être redimensionnés.

Monsieur le Maire indique que les réseaux ont actuellement une capacité suffisante.

Monsieur Roux s'inquiète de ne pas voir de plan de prévoyance des inondations dans le PLU.

Monsieur le Maire indique qu'il s'agit d'une compétence du Syage.

Monsieur Roux demande pourquoi les espaces boisés classés (EBC) le long du Réveillon sont supprimés.

Monsieur le Maire indique que tout le Réveillon passe en NZh. Les EBC dont fait mention Monsieur Roux ne sont pas ceux en bordure du Réveillon.

Monsieur Roux demande pourquoi les EBC chez Madame De Roux sont supprimés.

Monsieur le Maire indique qu'il ne s'agit pas d'une propriété de Madame de Roux mais chez Monsieur Bazzane. Il s'agit d'une clairière qui ne peut être classée en EBC. Il s'agissait d'une erreur sur le PLU de 2006.

Monsieur Roux demande pourquoi le projet d'accrobranche ne figure pas dans le PLU.

Monsieur le Maire indique qu'il ne s'agit que d'un projet. L'inscription de la sente forestière permettrait alors permis l'ouverture de la forêt.

Monsieur Bernard Bechet demande pourquoi les travaux des Jardins de Candice sont arrêtés, quand ils reprendront et quand la circulation dans les deux sens sera rétablie.

Monsieur le Maire indique que la société de terrassement a changé. La plateforme sera retirée et la circulation sera prochainement remise en double sens, notamment du fait de la dangerosité de la déviation.

Monsieur Bechet demande pourquoi les conseillers municipaux ne sont pas informés des actions des pétitionnaires ou des collectifs.

Monsieur le Maire indique que deux pétitions, de sens différents, ont été soumis.

Monsieur Denis David souhaite revenir sur l'arrêt des travaux des Jardins de Candice.

Monsieur le Maire indique que le chantier de la première phase se poursuit. Concernant la deuxième phase, le chantier semble à l'arrêt. Il s'agit d'un projet privé pour lequel nous ne pouvons interférer.

Monsieur David demande si le public peut intervenir.

Monsieur le Maire indique que cela est possible à la fin du Conseil municipal. L'enquête publique sert à cela. Il convient de réitérer ce qui a déjà été dit : ce soir, il s'agit de l'arrêt du projet du PLU et non de l'approbation définitive.

Adopté à la majorité de 23 voix pour (vote contre de Messieurs Roux et David).

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 21h30.