

PLU de Chevry Cossigny

Annexe 2 à la délibération d'approbation

Mémoire en réponse au rapport du commissaire enquêteur



1 – Opposition à l’emplacement réservé « g »

Commune favorable, retrait de l’emplacement réservé. L’ART et le Département seront consultés

2- M. Lantans

Favorable. La parcelle est déjà classée en zone UA au PLU arrêté.

3 : Mr et Mme Kalfa

Favorable, l’obligation de réaliser des logements sociaux ne s’appliquera qu’aux logements collectifs, en zone UA et UB.

4 : Mr et Mme Kalfa

Favorable. La rédaction des articles 3 concernant les accès sera ainsi revue : « il ne peut être créé au maximum qu’un accès piéton et un accès véhicule par voie et par unité foncière. » Les normes de largeur seront supprimées.

5 : Mr et Mme Kalfa

Favorable. Les toits terrasses accessibles sont autorisés seulement si leur hauteur par rapport au sol est inférieure à 4 m (Toits de rez-de-chaussée).

6 : Mr et Mme Kalfa

Stationnement : les garages ne seront pas comptabilisés dans les places de stationnement à créer, mais pour assouplir la règle, tous les logements quelle que soit leur taille seront redevables de 2 places.

7 : M. Cavignaux

Défavorable –L’article AUa11 paraît suffisamment protecteur selon la commune.

8, 9, 10 M. Lepeux

Défavorable - Voir réponses apportées à la chambre d’agriculture dans le mémoire en réponse aux PPA.

11 M. Lepeux

Suppression d’un EBC

La commune est défavorable à la suppression de l’EBC sur les parcelles citées mais en revanche favorable à la suppression de l’EBC sur la parcelle OB 602, qui a fait l’objet d’un défrichement avec autorisation.

12 : Mr et Mme Kalfa

Défavorable, l’obligation de créer des locaux poussettes est importante pour la commune.

13 : SA Largillier

Favorable, au sujet des plantations en zone UX, la commune souhaite également assouplir les règles de l’article 13 en n’imposant plus que « les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées en nombre équivalent ».

14 : M. et Mme Conti

Favorable. Le zonage de la continuité écologique semble avoir fait l’objet à cet endroit d’une erreur matérielle. En effet, les services du SYAGE ont confirmé que l’espace concerné ne faisait pas partie des

unités fonctionnelles de zones humides. En revanche, il fait partie des zones humides de classe 3 qui sont bien matérialisées sur le plan de zonage.

Le périmètre de la continuité écologique sera donc revu pour un traitement équitable de tous les riverains du ru et les parcelles concernées en seront donc sorties.

15 : M. et Mme Lasne

Défavorable, la commune souhaite recréer un front bâti continu le long de la rue Pathé.

16, 17, 18 : M. Paniego

Hauteur des toitures sans acrotère : la commune est favorable pour remplacer la notion d'acrotère par celle de « partie supérieure de la dalle ».

Accessibilité des toits terrasses : Favorable. Les toits terrasses accessibles sont autorisés seulement si leur hauteur par rapport au sol est inférieure à 4 m (Toits de rez-de-chaussée).

Définition logements sociaux : l'article L.151-35 du code de l'urbanisme indique qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Définition des pentes : la commune considère que la règle est suffisamment claire.

19 et 20 : MM. Mourot

Sujets hors PLU

21 : M. Delmas

La hauteur maximale au faitage s'élève à 12m en UA et AUA. De plus, un bâtiment en RDC+1+combles peut s'élever à 12m. Les hauteurs ne seront pas revues.

22, 23, 24 M. Bouvet

La commune a l'obligation d'augmentation de la densité humaine et d'habitat pour répondre au SDRIF.

Commerce : voir réponses à la CCI

La règlementation en matière de PLU n'impose pas de refaire d'étude d'impact. La ZAC a été créée, le PLU ne fait que reprendre les éléments déjà actés.

25 : M. Dufay – OAP n°4

- Demeure remarquable : elle ne nécessite pas de réhabilitation, donc la formulation de l'OAP sera revue : il sera imposé un projet unique sur l'ensemble du périmètre incluant la demeure à préserver.
- Permettre une connexion viaire sur un principe de sens unique avec entrée sur la rue Frétel et sortie sur la rue de la Beauderie (avec accès fermé réservé aux riverains). Un deuxième accès sera prévu sur la rue Frétel.
- La frange paysagère sera supprimée au droit des garages
- L'OAP demande déjà la préservation des murs rue de la Beauderie et non la réalisation d'un muret et d'une grille
- La densité passera à 90 lgts/ha sur ce secteur (justification : pas situé aux abords de la RD, proche centre-ville).
- La règle de l'article UB 9 sur les 200 m² de SP ne s'appliquera pas aux résidences intergénérationnelles sociales au sein de cette OAP uniquement (justification : projet de résidence intergénérationnelle qui nécessite beaucoup de surfaces de plain-pied et des communications intérieures entre les espaces de vie.)
- La commune est favorable à réduire à 4 m la frange paysagée, à l'article UB 13, comme pour les autres OAP.

- L'espace paysager à protéger autour de la maison sera réduit et dans la légende il sera précisé que son emprise est à titre indicatif.
Dans le texte, supprimer la phrase indiquant que l'espace planté autour de la construction doit être préservé et la remplacer par : « un espace suffisant doit être préservé à ses abords ». Les aires de stationnement et voiries seront autorisées au sein de ce périmètre.

26 : M. Baudu

OAP n°2

L'accès principal à l'OAP sera décalé, tout en conservant l'accès existant à la bâtisse remarquable.

Afin de faciliter la mise en œuvre des opérations, la commune a décidé de spécifier dans l'OAP que les places de stationnement pourront être réalisées au sein de l'espace paysager à préserver autour de la demeure remarquable.

La frange paysagère prévue entre les opérations 1 et 2 sera supprimée de l'OAP.

Densité : la commune a décidé d'augmenter la densité des secteurs 1, 2 et 3 à 80 logements / ha.

Pas de suppression de l'obligation des locaux poussettes.

27, 28, 29 Mme Pidancier

Une règle relative aux ordures ménagères est déjà créée dans le règlement.

Construction à 11.99m car il s'agit du centre-bourg.

29 : défavorable, le PLU doit respecter les normes du PDUIF en matière de stationnement.

30 M. Van de Weghe

La commune va envoyer un courrier au Département pour relancer l'étude d'une déviation.

31, 32 M. Demarque

La commune souhaite redéfinir plus clairement les critères définissant une maison bioclimatique, qui fait l'objet d'une dérogation à l'article 11. Il s'agit d'une maison qui utilise au maximum les ressources de son environnement, pour diminuer, voire supprimer, sa consommation d'énergie et minimiser son impact sur l'environnement.

Ainsi, la commune a décidé d'exempter plutôt les constructions dites « passives », critère qui lui paraît moins subjectif.

M. Roux :

33 : sans objet, c'est le Syage qui définit les mares.

34 : EBC : S'il s'agit de la clairière (parc accrobranche) cela fait longtemps que les arbres n'existent plus). Les EBC sont justifiés avec photo aérienne pages 24 à 28 du RP.

35 : sans objet Hors PLU

36 : sans objet Hors PLU

37 : le PLU prévoit des normes de stationnement et des ER pour développer le stationnement

38 : infrastructures : projets de nouvelles voies financées par les aménageurs dans le cadre de futures opérations + déviation de la compétence du CD 77

39 : utilité future ZAC : le PLU ne fait qu'entériner la ZAC qui a été créée en 2008

40 : La règlementation en la matière n'impose pas de refaire d'étude d'impact. La ZAC a été créée.

41 : la question des nuisances a été traitée par l'étude d'impact de la ZAC

42 : après vérification, il n'y a pas d'erreur de représentation du ru sur le plan de zonage du PLU arrêté.

43 : la commune a contacté Suez pour une solution pérenne. Les plans des réseaux sont fournis par les concessionnaires

44 M. Delmas :

Il s'agira de négocier avec les porteurs du projet. Le PLU doit se conformer au code de l'urbanisme et au PDUIF.

45 M ; Bouvet : voir réponse question 37

46 M. Paniego : défavorable, la commune n'est pas décisionnaire (PDUIF et article L 151-35 du CU)

47 M. Dogan : défavorable, tout changement de destination implique la création de stationnement en fonction des besoins induits par l'opération (sauf pour les destinations ayant autrefois été de l'habitation en zone UA).

48 M. Depeaux : favorable, les normes de stationnement jugées trop contraignantes en UX seront revues à la baisse.

49 : SA Largillier : favorable, les normes de stationnement jugées trop contraignantes en UX seront revues à la baisse.

50 à 53 : sans objet et/ou hors PLU

54 Mme Delmas

Favorable – La commune souhaite assouplir la règle du stationnement en zone UA, pour les changements de destination, si un local commercial ou de bureau originellement à vocation d'habitat redevient une habitation, mais uniquement dans le cas où il n'y a pas de création de logement supplémentaire.

55 à 59 : sans objet et/ou hors PLU

II- Réponse aux observations des associations

a) L'association AER

Sont reprises ici les demandes qui n'apparaissent pas dans l'avis au titre des PPA.

RP : les remarques seront prises en compte dans la mesure du possible (ex : les données du logement social plus récentes ne sont pas disponibles).

OAP : opposition aux zones d'activités au motif d'une incompatibilité avec les fronts urbains du SDRIF : incompatibilité non mentionnée par l'Etat ou la Région

Problématiques liées au commerce : voir réponse CCI

AUXb : boisement à protéger : voir réponse avis de l'Etat

Protection des EBC le long du ru jusqu'à la rue Gabin + zone Nzh : la commune ne le souhaite pas et c'est incompatible avec la demande de l'Etat qui demande plutôt la réduction de la zone Nzh.

Continuité écologique du SDRIF : elle est bien représentée au PADD mais n'a pas à apparaître au zonage

Zonage : voir réponses à l'avis PPA d'AER et à Appel +

Rglmt : limiter les possibilités d'extension en N

Les vocations sont limitées en N conformément au CU

b) Appel +

Compléments à l'avis réalisé dans le cadre des PPA :

- **EBC à classer dans le bourg tout le long du ru** : voir réponse AER
- **Classement équipements sportifs tout en N ou U** : voir réponse avis de l'Etat
- **Groupe scolaire : classement spécifique** : non, les zones UA et UB ont une vocation mixte habitat, commerces et équipements
- **Demandent la préservation des zones humides** : le règlement les prend en compte conformément au SYAGE
- **Extension du cimetière** : la commune n'a pas de projet en ce sens
- **Sud Beauverger, demande d'un classement N plutôt que UH** : commune non favorable
- **Bâtiment industriel : permettre de conserver une activité non polluante ou reconversion en bureau** :

Réponse : le règlement indique déjà : « Restent autorisés les travaux et extensions des constructions existantes qui ne seraient pas autorisées en application des prescriptions des articles 1 et 2 ci-dessus et à condition qu'ils ne conduisent pas à augmenter des nuisances ou risques existants le cas échéant. »

III- Conclusions du commissaire enquêteur

« En conclusion, et en conséquence du résultat de cette enquête, après avoir pris connaissance du projet, procédé à des investigations et à des entretiens avec les acteurs concernés, visité les lieux à plusieurs reprises, compulsé et étudié différents documents, évalué et apprécié les avantages et les inconvénients du projet, le Commissaire Enquêteur émet en toute conscience et en toute indépendance UN AVIS FAVORABLE Au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Chevry Cossigny. »

« Le commissaire enquêteur recommande que le Rapport de Présentation, le PADD, les OAP, le Règlement et les documents graphiques du projet P.L.U., soient modifiés afin d'intégrer pleinement les demandes des PPA et les demandes de modifications formulées par le public, dans la mesure où cette intégration ne remettait pas en cause l'économie générale du projet. »

Comme indiqué dans le mémoire en réponse aux PPA et dans le présent mémoire, les modifications nécessaires seront apportées aux différentes pièces du dossier de PLU en vue de son approbation.