

Monsieur le Maire  
Mairie  
29 rue Charles Pathé  
77173 CHEVRY-COSSIGNY

LESIGNY, LE 14 février 2018

*Envoi par mail suivi d'un dépôt en mairie*

Objet : Avis sur le PLU de la commune de  
CHEVRY-COSSIGNY arrêté le 6 novembre  
2017

Monsieur le Maire,

En tant qu'association agréée de protection de l'environnement, nous avons sollicité notre consultation sur le projet de PLU de la commune ; vous avez répondu favorablement à notre demande en nous adressant le Cdrom du projet de PLU et nous vous en remercions.

Nous avons réceptionné les différents documents le 13 novembre 2017, le délai pour émettre notre avis court donc jusqu'au 14 février 2018 inclus.

L'examen du dossier nous amène à formuler les observations suivantes :

### **1) Le rapport de présentation**

le rapport de présentation comporte différentes cartes dont certaines n'ont que le cadre de visible, nous imputons cette anomalie à un dysfonctionnement du logiciel (pages 31, 37, 52, 53...).

L'inventaire faune et flore a été réalisée à partir des espaces publics, il est de ce fait incomplet, néanmoins il aurait pu être demandé aux propriétaires et occupants l'autorisation d'effectuer un inventaire faunistique et floristique et ainsi affiné les liaisons écologiques. Ainsi, dans les murs de clôture de facture régionale, il n'est même pas fait mention au titre de la biodiversité des reptiles (lézards) et des bombus lapidarius dont la pérennité ne peut être assurée que par la conservation de ces murs anciens qu'il convient de protéger dans le PLU.

Le rapport de présentation, partie 1, expose les orientations du SCoT de la frange ouest du Plateau de Brie. Or, celui-ci est devenu caduc depuis le 31 décembre 2016, ce n'est que dans la partie 2 de ce rapport que cela est mentionné. Cette information doit figurer également dans la partie 1 et ne pas laisser croire qu'il doit y avoir compatibilité entre ce document et le projet de PLU, puisque le SCoT n'est plus opposable.

Page 57, la rue J.C. Tupet est définie comme un des axes principaux de circulation, sans être dénommée sur la carte.

## **2) La ZAC des Nouveaux Horizons**

La ZAC des Nouveaux Horizons est une ZAC multi-sites, créée antérieurement à l'approbation du SDRIF en 2013, aux termes duquel « *Les zones d'aménagement concerté dont le dossier de création a été approuvé avant la date d'approbation du SDRIF et qui, par leurs caractéristiques, excèdent les capacités d'urbanisation prévues par celui-ci, sont réputées compatibles avec ces capacités dès lors qu'elles respectent les orientations générales applicables aux nouveaux espaces d'urbanisation* »

Or, les orientations générales applicables aux nouveaux espaces d'urbanisation précisent : « *La limite de l'urbanisation est à déterminer en fonction des orientations relatives aux fronts urbains.* » et ces orientations spécifient : « *À l'occasion des projets d'extensions, doivent être déterminés :*

*\* d'une part, les espaces nécessaires aux développements urbains et les limites à terme de ces extensions, 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;*** ».

Dans ce contexte, le projet de PLU n'a pas établi les limites de l'urbanisation en définissant les fronts urbains relatifs à la ZAC des Nouveaux Horizons. C'est ainsi que la zone AUXa est développée sur un espace agricole au-delà du front urbain constitué par le CD51E. Elle constitue une amorce de mitage de l'espace agricole du plateau dénommé La Chapelle du Breuil, et nous ne saurions y souscrire.

En outre, la création d'une nouvelle grande surface commerciale, dans un secteur qui en est saturée, au point que certaines enseignes n'ont pas le développement attendu ou ont déjà fermé, ne paraît pas indispensable à la population de CHEVRY-COSSIGNY, et irait plutôt à l'encontre des souhaits de la commune de maintenir un commerce de proximité vivant rue Charles Pathé. Les besoins commerciaux de proximité pourraient trouver place dans les locaux inoccupés, suite à l'arrêt d'activité comme exposé dans le rapport de présentation-partie 1, dans cette même rue Charles Pathé ou/et dans la zone AUa en lui donnant une mixité fonctionnelle telle que voulue dans la loi ALUR.

De plus, La création d'une grande surface commerciale contrevient, en amorçant le mitage d'un espace agricole, aux orientations du PADD p4, « *La protection des espaces agricoles et naturels doit permettre de circonscrire le développement urbain dans son enveloppe ou à sa marge, mais dans des limites qui ne risquent pas de porter atteinte à la pérennité des espaces naturels et de concourir au mitage des espaces agricoles.* », sans oublier l'accroissement des nuisances routières rue Charles Pathé engendrées par une localisation à l'extrême sud de la commune pour une population localisée au delà au sud.

De même, Il nous paraît nécessaire de définir le front urbain de la zone AUXb, en limitant son emprise, au sud, au chemin rural N°7.

Par ailleurs, dans sa partie ouest, la zone AUXb comprend une bande boisée qui devrait être conservée, d'autant plus qu'elle jouxte sur son flanc nord une zone humide potentielle de classe 3.

### **3) Parti d'aménagement**

Concernant les zones d'activité, le rapport de présentation a montré que sur la zone d'activité existante UX, un certain nombre d'activités n'était plus opérationnel et que certaines parcelles étaient encore sans affectation. Aussi, dans un souci d'économie de l'espace, il convient de conditionner l'ouverture de la nouvelle zone d'activités à l'achèvement de l'existante, sans toutefois portée atteinte aux zones humides potentielles de classe 3, pour lesquelles une étude approfondie devra être réalisée. Pour mémoire, le SAGE de l'Yerres interdit la destruction des zones humides.

### **4) Le règlement des zones agricole**

A l'article 2, le règlement autorise :

*« DANS LE SECTEUR DE BANDE DE LISIERE*

*Sont admis, les constructions et aménagements à condition qu'ils soient nécessaires à la fréquentation par le public ou à la mise en valeur du milieu écologique et qu'ils ne remettent pas en cause l'équilibre du milieu.*

*DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE*

*Les constructions et installations précitées sont autorisées sous condition de ne pas remettre en cause les continuités écologiques. »*

Ce type d'autorisation constitue une atteinte à l'environnement et une amorce de mitage de l'espace agricole, dont la vocation n'est pas d'accueillir du public.

Par ailleurs, concernant le hameau de Cossigny, 2 bâtiments d'habitation au voisinage de la ferme, côté ouest du CD32, ne figurent pas sur les documents graphiques, bien qu'ils soient édifiés depuis un certain temps et parfaitement visibles du domaine public. Il convient de mettre à jour cette situation et au besoin délimiter le secteur réservé aux constructions de façon à ne pas miter l'espace agricole.

### **5) Le règlement de la zone AUa**

Le règlement autorise une hauteur des bâtiments de 12 m. Or, cette hauteur est étrangère aux constructions environnantes et constitue une rupture dans la morphologie du bourg.

Au contraire, le règlement doit permettre une intégration de ce nouveau quartier dans l'existant, liaison de deux zones pavillonnaires.

## **6) Conclusion**

Nos observations visent à améliorer la prise en compte de l'environnement et des paysages et nous souhaitons qu'elles soient prises en compte.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et sommes prêt à vous rencontrer.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

La Présidente  
Edith de KHOVRINE