



RÉGION ÎLE-DE-FRANCE
Département de SEINE-ET-MARNE
Commune de CESSON 77240
ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête publique conjointe relative à la révision générale du plan local d'urbanisme et à la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre (Vert-Saint-Denis), en vue respectivement de son approbation et de sa suppression.



L'enquête publique s'est déroulée pendant 31 jours consécutifs, du samedi 16 octobre 2021 à 09h30 au mercredi 17 novembre 2021 à 19h30 inclus.
Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Cesson 77240, 08 route de Saint Leu.
Arrêté municipal n° 2021/109, en date du 09 septembre 2021.
Commissaire enquêteur : M. MICHEL CERISIER

RAPPORT D'ENQUÊTE

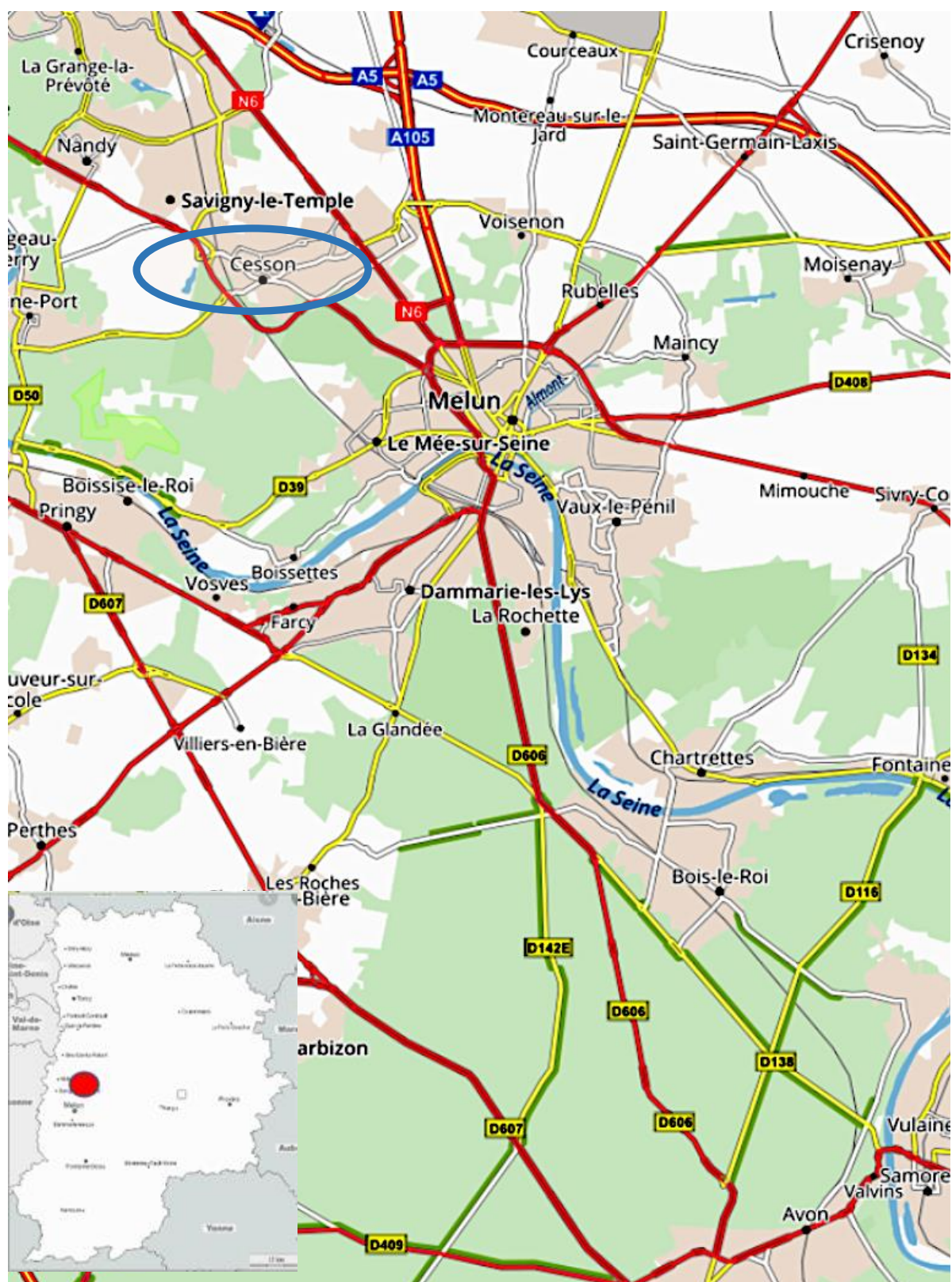
Rapport, conclusions motivées et avis remis par le commissaire enquêteur le 23 décembre 2021 à la mairie de Cesson.

Enquête publique unique regroupant plusieurs enquêtes :

- 1) - L'enquête publique relative à la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune, en vue de son approbation.**

- 2) - L'enquête publique relative à la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre (Vert-Saint-Denis), en vue de sa suppression.**

Plans de situation



Décision n° E 21000061M/77 du 09/09/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre.

Table des matières

1.	<i>GENERALITÉS</i>	9
1.1.	Préambule	9
1.2.	Objet de l'enquête	10
1.3.	Cadre Juridique	10
1.4.	Objets et caractéristiques des projets	10
1.4.1.	- L'enquête relative à la révision générale du plan local d'urbanisme	10
1.4.2.	- L'enquête relative à la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église.	14
1.5.	Avis des personnes publiques associées	15
1.6.	Composition du dossier	18
2.	<i>ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE</i>	20
2.1.	Désignation du commissaire enquêteur	20
2.2.	Modalités de l'enquête, permanences, publicité, affichage	20
2.3.	Concertation préalable	20
2.4.	Information effective du public	22
2.5.	Incidents relevés au cours de l'enquête	22
2.6.	Climat de l'enquête	22
2.7.	Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres	22
2.8.	Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse	22
2.9.	Le déroulement des permanences et la participation du public	23
3.	<i>ANALYSE DES OBSERVATIONS</i>	24
3.1.	Observations écrites	24
3.1.	Grille de synthèse	24
3.2.	Analyse des observations	27
3.3.	Analyse générale	55
4.	<i>CONCLUSIONS</i>	57
4.1.	Enquête publique relative à la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune, en vue de son approbation	61
4.1.1.	Rappel du projet soumis à l'enquête publique	61
4.1.2.	Déroulement de l'enquête publique	62
4.1.3.	Conclusions	63
4.1.4.	Avis du commissaire enquêteur	65
4.2.	Enquête publique relative à la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre (Vert-Saint-Denis), en vue de sa suppression	67
4.2.1.	Rappel du projet soumis à l'enquête publique	67
4.2.2.	Déroulement de l'enquête publique	67
4.2.3.	Conclusion	68
4.2.4.	Avis du commissaire enquêteur	68
5.	<i>ANNEXES</i>	71
5.1	Décision n° E21000061/77 du Tribunal Administratif désignant le commissaire enquêteur	72
5.2	Arrêté municipal du 07 avril 2021 prescrivant l'enquête publique	74
5.3.	Certificat d'affichage	77
5.4	- Mémoire en réponse de la commune de Cesson	78

1. GENERALITÉS

1.1. Préambule

La commune de Cesson s'étend sur le plateau de Brie, à proximité de la vallée de la Seine. Elle se situe au sud sud-ouest du département de la Seine et Marne, à une cinquantaine de kilomètres au sud-est de Paris et à 8 km au nord nord-ouest de Melun, préfecture du département.

Le territoire communal couvre une superficie de 700,26 hectares Avec une population de 10 441 habitants en 2019, la densité moyenne est de 1491,6 habitants au km². Le territoire s'équilibre entre une partie urbanisée et des espaces agricoles et forestiers.

Les communes limitrophes de Cesson sont Vert-Saint-Denis, Le Mée-sur-Seine, Boissise-la-Bertrand, Savigny-le-Temple et Seine-Port.

La commune de Cesson est rattachée au canton de Savigny-le-Temple, et appartient à la Ville Nouvelle de Sénart dont la population s'élevait à 124 800 habitants en 2017.

La ville nouvelle de Sénart était une opération d'intérêt national. Elle regroupait dix-huit communes, réparties dans deux départements la Seine-et-Marne et l'Essonne. Par arrêté inter préfectoral en date du 20 décembre 1983 le périmètre de la ville nouvelle est réduit à dix communes (huit en Seine-et-Marne et deux dans l'Essonne). La ville nouvelle est alors administrée par deux syndicats d'agglomération nouvelle (S A N pour chaque département), celui pour la Seine et Marne s'appelant S A N de Sénart ville nouvelle. Ces instances politiques avaient comme partenaire technique l'Établissement Public d'Aménagement de la ville nouvelle de Sénart (« EPA Sénart ») qui avait pour mission d'aménager et de développer la ville nouvelle. Au 1^{er} janvier 2016 les deux syndicats ont fusionné dans la communauté d'agglomération « Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart » qui regroupe 337 000 habitants et 24 communes réparties auparavant entre les agglomérations Evry-Centre-Essonne, Seine-Essonne, Sénart-en-Essonne, Sénart-Ville-Nouvelle et la commune de Grigny.

L'Agglomération, structure intercommunale, est compétente notamment en matière de programmation (convention de développement avec l'État pour un équilibre urbanisation/logement/transports), d'urbanisme (élaboration et révision du schéma de cohérence territoriale, suivi des dossiers de ZAC), de réalisation et gestion d'équipements communs (maîtrise d'ouvrage de superstructures rendues nécessaires par l'urbanisation).

Cesson est situé au sein d'un pôle secondaire dans les projets d'aménagement de la ville nouvelle. Son territoire fait l'objet de 4 projets :

- Le développement du pôle commercial de Boissénart et Woodshop (ex-Maisonément),
- Le développement du parc d'activités de la ZAC du Moulin à Vent,
- L'opération de renouvellement urbain de son centre-ville : cette opération de renouvellement urbain devrait permettre la construction de 415 logements au total, dont 30% de logements sociaux. La ZAC Centre-ville a été créée par arrêté préfectoral, le 17/08/2020.
- Le passage à l'horizon 2023 du Tzen reliant le Carré de Sénart à la gare RER de Melun sur 17 km de voie dédiée : cette ligne doit offrir aux habitants des 5 communes traversées un service de transport régulier, rapide et confortable.

L'écoquartier du Balory est également en cours d'aménagement sur la commune limitrophe de Vert-Saint-Denis. À terme, il comportera 470 logements sur 31 ha et 25% de surface dédiée aux espaces verts avec une station du T Zen 2.

Décision n° E 21000061M/77 du 09/09/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre.

1.2. Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur :

1) - La révision générale du plan local d'urbanisme de la commune, en vue de son approbation.

La révision du PLU poursuit les principaux objectifs suivants :

- Actualiser le projet de territoire afin de prendre en compte l'évolution du contexte démographique, économique et environnemental dans une démarche de développement durable ;
- Prendre en compte les évolutions réglementaires ainsi que les documents supra-communaux existants ;
- Affirmer la volonté d'un développement urbain maîtrisé et enrichir la biodiversité au travers de la trame verte et bleue maillant le territoire en identifiant et en préservant les réservoirs de biodiversité et les corridors de déplacement.

2) - La modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre (Vert-Saint-Denis), en vue de sa suppression.

La modification du périmètre de rayon de 500 mètres autour de l'Église Saint-Pierre vise à supprimer le reliquat du périmètre sur le territoire de Cesson, en cohérence avec la modification du périmètre intervenue en 2005 sur la commune de Vert-Saint-Denis abritant l'Église.

1.3. Cadre Juridique

La procédure mise en œuvre est celle prévue par les articles L.151-1 à L.153-60 et R.151-1 à R.153-22 du code de l'urbanisme et par les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33 du code de l'environnement en ce qui concerne la révision générale du plan local d'urbanisme et celle prévue par l'article L621-30 du code du patrimoine en ce qui concerne la modification du périmètre de protection relatif au rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre (Vert-Saint-Denis), en vue de sa suppression.

Il s'agit d'une enquête unique au sens des articles L.123-6 et R.123-7 du code de l'environnement.

1.4. Objets et caractéristiques des projets

1.4.1. - L'enquête relative à la révision générale du plan local d'urbanisme

La commune de Cesson est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 16 décembre 2003, puis :

- modifié par délibération du conseil municipal du 27 septembre 2007,
- modifié simplifiée par délibération du comité syndical du 17 novembre 2011,
- modifié par délibération du conseil municipal du 09 décembre 2015,
- modifié par délibération du conseil municipal du 17 décembre 2015,
- modifié par délibération du conseil municipal du 12 octobre 2016,
- modifié par délibération du conseil municipal du 03 février 2021.

Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. L'objet est que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

Décision n° E 21000061M/77 du 09/09/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre.

Depuis la loi portant engagement national pour l'environnement de juillet 2010 lorsqu'il existe un SCoT approuvé, les PLU n'ont pas à démontrer formellement leur compatibilité ou prise en compte des documents de rang supérieur au SCoT (SAGE, chartes...). Le SCoT joue ainsi le rôle de courroie de transmission pour des dispositions contenues dans ces documents et susceptibles d'intéresser les PLU. La loi ALUR du 24 mars 2014 a renforcé le rôle intégrateur du SCoT, en faisant le document de référence du PLU, en effet, le SCoT doit désormais être compatible avec les documents d'ordre supérieur.

Un SCoT était en cours d'élaboration sur Sénart lors du transfert de la compétence urbanisme à la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud. Il n'a cependant pas été approuvé et n'est donc pas opposable.

Ainsi, en l'absence de SCoT sur le territoire de Cesson le Plan Local d'Urbanisme doit être conforme avec :

- l'OIN de Sénart,
- les servitudes d'utilité publique.

Et être compatible avec :

- le SDRIF,
- le SDAGE du bassin Seine Normandie,
- le PDUIF, le PLD de Sénart,
- le SRHH (Le PLHI est en cours d'élaboration).

Et prendre en compte :

- le PCAET de Grand Paris Sud,
- le SRCE,
- le CDT de Sénart.

Les objectifs de la révision du PLU sont les suivants :

- > Actualiser le projet de territoire afin de prendre en compte l'évolution du contexte démographique, économique et environnemental dans une démarche de développement durable.
- > Affirmer la volonté d'un développement urbain maîtrisé :
 - maintenant un équilibre entre les parties urbanisées et les espaces non bâtis (jardins, parcs, verger,...) à l'échelle des quartiers,
 - qualitatif, préservant le cadre naturel et paysager et s'adaptant aux caractéristiques architecturales et urbaines définissant l'identité améliorant les qualités paysagères des zones d'activités,
 - favorisant la mixité au sein du tissu bâti avec :
 - le développement, dans le cadre d'une vision globale du commerce et des services, d'une offre de proximité notamment à proximité de centre-ville,
 - l'encouragement à l'installation de l'artisanat,
 - définissant les principes d'un aménagement du quartier autour de la gare,
 - prenant en compte les projets de transports en commun (TZEN 2),

- participant à l'effort national de construction de logements en produisant des logements de qualité et ce dans le cadre du Programme Local de l'Habitat,
 - favorisant la diversité et l'accessibilité de l'habitat notamment en respectant les prérogatives gouvernementales concernant la question de la mixité sociale dans le parc de logement,
 - s'articulant avec les projets de l'EPA Sénart à Cesson qui seront approuvés par la commune.
- > Adapter l'offre et la localisation des équipements (scolaires entre autres) afin d'accompagner l'évolution démographique du territoire.
 - > Enrichir la biodiversité au travers d'une trame verte et bleue maillant le territoire en identifiant et en préservant les réservoirs de biodiversité et les corridors de déplacement (continus ou discontinus).
 - > Compléter la réalisation du maillage des liaisons douces inter-quartiers.
 - > Permettre la mise en accessibilité des espaces publics pour les personnes à mobilité réduite.
 - > Utiliser les nouveaux outils offerts par le Code de l'urbanisme pour mettre en œuvre le projet communal en employant les instruments que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et en utilisant avec discernement les prescriptions règlementaires.
 - > Prendre en compte les documents supra-communaux existants, tels le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le Plan Local des Déplacements (PLD),...
 - > Prendre en compte le projet de Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) et notamment les éléments de diagnostic territorial.

Le projet mis à l'enquête publique a défini des orientations d'aménagement et de programmation portant sur huit secteurs :

- l'OAP n°1 - la ferme Benoît et Poirier Saint, elle encadre la production de 218 logements dans le cadre de la reconversion de la ferme Benoît et du site dit du « Poirier Saint »,
 - l'OAP n°2 - rue du pré de la Fer,
 - l'OAP n°3 - 4 rue du Gros Caillou,
 - l'OAP n°4 - rue Janisset Soeber.
- Ces 3 OAP encadrent le potentiel mutable de parcelles non bâties au cœur du tissu urbain pour la création de 30 logements au total.
- l'OAP n°5 - centre-ville, elle encadre un potentiel de production d'au moins 580 logements à l'échelle du bourg marqué par plusieurs opérations d'envergure, à commencer par le programme de 415 logements de la ZAC du Centre-ville,
 - l'OAP n°6 - Centre commercial Cesson-la-Forêt : elle encadre la requalification d'une zone d'activités situées en entrée de ville. Un potentiel de 50 logements y est identifié,
 - l'OAP n°7- zone AUX, elle encadre le développement de la zone d'activités programmé dans le cadre de la ZAC de la Plaine du Moulin à Vent.
 - l'OAP n°8 - Montbreaux, elle encadre un potentiel mutable d'au moins 70 logements bordant la voie ferrée.

Les projets de l'EPA Sénart à Cesson.

Cesson est situé au sein d'un pôle secondaire dans les projets d'aménagement de la ville nouvelle, son territoire fait l'objet de quatre projets :

- Le développement du pôle commercial de Boissénart et Woodshop (ex-Maisonément),
- Le développement du parc d'activités de la ZA Cdu Moulin à Vent,
- L'opération de renouvellement urbain de son centre-ville : cette opération de renouvellement urbain devrait permettre la construction de 415 logements au total, dont 30% de logements sociaux. La ZAC Centre-ville a été créée par arrêté préfectoral, le 17/08/2020.
- Le passage à l'horizon 2023 du Tzen reliant le Carré de Sénart à la gare RER de Melun sur 17km de voie dédiée, cette ligne doit offrir aux habitants des 5 communes traversées un service de transport régulier, rapide et confortable.

Grand Paris Sud.

L'Agglomération, structure intercommunale, est compétente notamment en matière de programmation (convention de développement avec l'État pour un équilibre urbanisation/logement/transports), d'urbanisme (élaboration et révision du schéma de cohérence territoriale, suivi des dossiers de ZAC), de réalisation et gestion d'équipements communs (maîtrise d'ouvrage de superstructures rendues nécessaires par l'urbanisation).

L'analyse du potentiel de densification a permis d'identifier un potentiel restant de 1287 logements dans l'enveloppe bâtie et en extension de 1,73 ha dans le secteur d'urbanisation préférentiel (ZAC de la Plaine du Moulin à Vent). En tenant-compte d'un point mort de 5 logements par an, ce sont 50 logements qui n'auront pas d'effet démographique entre 2020 et 2030. Si l'on tient compte d'une taille des ménages stabilisée à 2,6, cela entraînerait une augmentation de la population de (1 237 x 2,6) 3 216 habitants. La population de Cesson est d'environ 11 000 habitants au 1er janvier 2020. Ainsi, à l'horizon 2030, la population Cessonnoise pourrait s'élever à plus de 14 000 habitants.

La commune dispose de deux pôles commerciaux de proximité, et d'un pôle commercial d'échelle régionale.

Le projet d'aménagement de la commune vise à répondre aux besoins d'une offre diversifiée en matière de logements sous forme d'opérations d'ensemble planifiées et maîtrisées en contenant l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante par densification du tissu et en développement par l'ouverture à l'urbanisation de terrains dans le cadre de la poursuite de la réalisation de la ZAC du Moulin à vent sur 1,7 ha environ. Ces projets sont cohérents avec les orientations du SDRIF qui définit ces secteurs comme « quartier à densifier à proximité d'une gare » pour le premier et « secteur d'urbanisation préférentielle » pour le deuxième. Ainsi la lutte contre l'étalement urbain s'opérera par une constructibilité dans le tissu urbain existant, qui permettra d'obtenir une densité similaire à celle existante et avec les secteurs en développement, qui pourront accepter de plus fortes densités, ce qui permettra d'atteindre les objectifs de production de 1 200 logements environ pour répondre aux besoins d'une offre diversifiée.

Les obligations de construction de logement social : Cesson n'est pas en carence en logements locatifs sociaux au regard de la loi SRU.

La commune atteint ses objectifs triennaux de construction de LLS, on compte 704 LLS sur la commune au 1^{er} janvier 2020 pour 4 079 résidences principales. Le taux de LLS est de 17,3% au 1^{er} janvier 2019, il manque donc 315 LLS au regard du taux légal de logement à atteindre en 2025. Un taux de 50% de logements sociaux dans les nouvelles opérations permettrait d'atteindre 25% de logements sociaux dans la commune en 2025.

L'accueil d'activités économiques d'intérêt communautaire, telles que définies par la communauté d'agglomération, permettant la création d'emploi et une diversification de l'offre dans ce domaine, s'opère par l'ouverture à l'urbanisation de terrains dans la « poche » d'urbanisation de la plaine du Moulin à Vent (ZAC du Moulin à vent) sur 33 ha environ. Ce projet est cohérent avec les orientations du SDRIF qui définit ce secteur comme « secteur d'urbanisation préférentielle ».

L'analyse de l'état initial de l'environnement et le diagnostic ont permis de préciser les objectifs initiaux. La politique d'aménagement de Cesson s'inscrit notamment dans le contexte du développement territorial de l'ex-ville nouvelle de Sénart et de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud. C'est dans ce cadre que la ville poursuit sa dynamique de développement initiée il y a une quarantaine d'années.

Les orientations d'aménagement doivent permettre de répondre aux enjeux d'intérêt communautaire et régionaux posés par les objectifs de développement et de préservation des grandes vocations du territoire qui découlent de ce positionnement. La protection de l'environnement et la valorisation du paysage sont présentes dans l'ensemble des secteurs et se traduisent par la préservation des espaces verts et par la valorisation des trames verte et bleue régionales.

1.4.2. - L'enquête relative à la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église.

L'église Saint-Pierre de Vert-Saint-Denis est un monument historique inscrit par arrêté du 30 juillet 1980. En 2005 la Ville de Vert-Saint-Denis a procédé lors de l'élaboration de son PLU à l'élaboration du périmètre de protection modifié des abords de l'église Saint-Pierre, sans toutefois modifier la portion du périmètre de 500 mètres impactant le territoire communal de Cesson. Ce dernier a donc continué à s'appliquer conformément à la loi du 25 février 1943. C'est cette portion du périmètre de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre qui est aujourd'hui sujet à modification. Compte tenu de l'absence de champs de visibilité avec l'église Saint-Pierre de Vert-Saint-Denis d'une part, et du faible intérêt patrimonial, architectural, urbain et paysagé d'autre part, la portion de périmètre de 500 mètres du monument historique sur la commune de Cesson ne participe pas à garantir le maintien et la qualité des abords du monument. L'extension du périmètre délimité des abords de la commune de Vert-Saint-Denis ne se justifie pas et ne peut être envisageable. Le projet propose la suppression de la portion de périmètre de 500 mètres sur la commune de Cesson.

1.5.Avis des personnes publiques associées.

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île de France, en sa décision n° 77-053-2017 du 23 août 2019, après examen au cas par cas, a dispensé de la réalisation d'une évaluation environnementale la révision du plan d'occupation des sols de la commune de Cesson 77 en vue de l'approbation du plan local d'urbanisme, en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme.

Les personnes publiques associées suivantes ont fait parvenir leur avis avant le début de l'enquête publique.

Les avis des personnes publiques associées sont : favorable sans réserve pour la Chambre d'Agriculture de Seine et Marne, favorable sans réserve pour « Seine-et-Marne-Environnement », favorable sans réserve pour « Île de France Mobilités » qui constate que le projet de PLU révisé de la commune de Cesson est parfaitement compatible avec les prescriptions et les recommandations du PDUIF, favorable sans réserve par la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels et Forestiers (CDPENAF).

Quelques observations portent sur des points particuliers ou sur des détails visant à obtenir des ajustements rédactionnels ou l'ajout de compléments au PLU.

Mais d'autres observations portent sur des points qui ne sont pas seulement formels.

Le préfet de Seine-et-Marne (DDT) considérant l'absence de programmation en LLS suffisante pour permettre d'atteindre les objectifs de la loi SRU d'ici 2025 émet un avis défavorable sur le projet de PLU de la commune. Il ajoute qu'il conviendrait que l'ensemble des remarques faites dans son avis soient prises en compte, notamment :

- assurer la conformité au code de l'urbanisme,
- compléter le plan et la liste des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), notamment le bon report du plan de prévention des risques technologiques,
- mettre à jour les plans de zonage,
- assurer une complète compatibilité au SDRIF,
- revoir le calcul du point mort et l'objectif logements qui en découle et garantir une diversification du parc,
- mieux protéger les éléments de la TVB (lisières, zones humides, berges des cours d'eau, mares,...),
- mieux protéger le site classé,
- mieux prendre en compte les nuisances sonores.

La Région Île-de-France a émis un avis favorable. Elle constate que le projet de PLU s'accorde globalement avec les grandes orientations du projet spatial régional défini par le schéma directeur, qu'il encourage la poursuite d'un développement équilibré basé sur des mutations et intensifications de sites au sein du tissu urbain qui permettent à la commune de porter des objectifs ambitieux de construction de logements, que les problématiques environnementales occupent une place prépondérante dans le projet d'aménagement et de développement durables au travers de la préservation et du renforcement des composantes de la trame verte et bleue et que les orientations retenues en matière de mobilités visent à favoriser les modes actifs de déplacements, les transports collectifs et à limiter l'autosolisme en s'appuyant sur les stratégies menées à l'échelle communautaire.

Décision n° E 21000061M/77 du 09/09/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre.

La région joint en annexe de son avis des observations techniques complémentaires qui contribueront à inscrire pleinement le PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur.

Les remarques à prendre en compte concernent les thématiques suivantes :

- 1 - la qualité du projet spatial et la consommation d'espace,
- 2 - l'environnement et le développement durable,
- 3 - le développement économique,
- 4 - les transports et déplacements,
- 5 - le logement : la région rappelle que la diversification de l'offre passe également par la construction de petits logements afin de favoriser l'implantation de jeunes ménages ou encore par la création d'une résidence pour seniors.

Le Département de Seine-et-Marne a émis un avis favorable. Cet avis favorable est émis sous réserve de la prise en compte de ses remarques.

Celles-ci concernent notamment :

- des remarques, modifications ou ajouts pour les huit O.A.P.
- les servitudes d'alignement des voies départementales,
- les emplacements réservés,
- la biodiversité, l'agriculture, la forêt, l'eau, le climat, les nuisances et les déplacements,
- le règlement, dont certains articles ne sont pas adaptés aux bâtiments départementaux (collège).

La Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart a émis un avis favorable assorti de réserves.

Les remarques à prendre en compte concernent les thématiques suivantes :

- 1) Le rapport de présentation dont certains éléments font référence à des documents de planification ou à des études datés (SCoT et PLD de Sénart, études de circulation, offre SNCF et bus...). L'ancien PLD de Sénart, pour sa part, est inclus aux objectifs du PCAET de Grand Paris Sud. Il est ainsi nécessaire, soit de préciser que la comptabilité du PLU est établie sur la base des documents en vigueur, soit d'actualiser ces données, et de retirer ou compléter une partie des références caduques.
- 2) Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) Si le PADD traite bien des aspects architecturaux, de mixité, de fluidité des circulations, d'équipement et de développement économique il gagnerait à affirmer la notion de durabilité, d'évolution et de mutabilité des espaces et bâtiments (notamment pour les constructions nouvelles) qui correspondent à une démarche de développement durable s'inscrivant dans le long terme.
- 3) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- 4) Le Règlement dont certaines règles proposées par le PLU, bien que conformes à la réglementation en vigueur, gagneraient à être plus ambitieuses notamment en matière de confort d'habitation et de performance énergétique pour les constructions nouvelles et en terme de durabilité pour les voiries (qui ne visent que le bon état de ces dernières).
- 5) Les Servitudes dont la Région souhaite que soit intégrée la servitude liée à la présence d'une canalisation de refoulement partant du poste de refoulement PR19 (route de Montbréau à Cesson) et rejoignant la station d'épuration de Boissettes à MELUN.

L'Établissement Public d'Aménagement de Sénart a émis un avis favorable sous réserve de la prise en compte de ses préconisations. Celles-ci concernent des demandes particulières d'amendement des articles du règlement écrit relatifs aux zones AUX, UX, et UB ainsi que le nuancier.

La Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne ne peut émettre un avis favorable tant que la réserve relative aux activités commerciales et les remarques formulées ne seront pas levées :

1) - Réserve : un manque d'encadrement des implantations commerciales risquant de déstabiliser l'équilibre commercial de la commune.

2) - Remarque : une évolution du foncier à vocation économique à mieux justifier.

3) - Remarque : des orientations en faveur des activités économiques et commerciales à compléter au PADD.

4) - Remarque : Des règles à assouplir pour les activités économiques et commerciales en zone UA.

La CCI Seine-et-Marne recommande également de prévoir un ajustement permettant d'assurer de bonnes conditions aux activités économiques et d'être cohérent avec l'orientation relative à la politique de développement économique, de l'équipement commercial, du tourisme et des loisirs du PADD. Ainsi, en zone UA, la CCI Seine-et-Marne suggère d'autoriser les constructions à usage d'entrepôt à la condition que ces dernières soient le complément d'une activité autorisée dans la zone tout en fixant un plafond de surface de plancher. Ces conditions permettraient de satisfaire les besoins en stockage de certaines activités autorisées.

1.6. Composition du dossier.

Le dossier mis à l'enquête publique est composé des pièces suivantes :

A) Dossier du PLU.

1. - Rapport de présentation
2. - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
3. - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
4. - Documents graphiques
 - 4.1. - Règlement graphique Atlas au 1/5000
 - 4.2. - Règlement graphique AO au 1/5000
5. - Règlement écrit
 - 5.1. - Règlement - Annexes
6. - Annexes - PDG
 - 6.a - Annexes sanitaires
 - 6.a.1 - Notice AEP et ASS
 - 6 a 2 - Plan AEP et ASS
 - 6.a.3 - Zonage d'assainissement EP et EU
 - 6.b - Servitudes d'utilité publique
 - 6.b.1 - Liste et tableau des servitudes d'utilité publique
 - 6.b.2 - Plan des servitudes d'utilité publique
 - 6.c - Plan des zones à risque d'exposition au plomb
 - 6.d - Classement sonore des voies et prescriptions d'isolement acoustique
 - 6.e - Taxe d'aménagement
 - 6.f - Droit de préemption urbain
 - 6.g. - Périmètre des ZAC.

B. Pièces annexes administratives.

1. Délibération de la commune de Cesson prescrivant l'élaboration du PLU de la commune
2. Décision de la mission régionale d'autorité environnementale dispensant la commune d'évaluation environnementale
3. Délibération de la commune de Cesson tirant le bilan de la concertation
4. Bilan de la concertation
5. Désignation du commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Melun
7. Arrêté du maire de la commune de Cesson prescrivant l'enquête publique
8. Avis d'enquête publique parus dans la presse locale
9. Parutions dans la presse.

Décision n° E 21000061M/77 du 09/09/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre.

C. Avis de personnes publiques associées.

1. Avis du préfet de Seine-et-Marne - direction départementale des territoires
2. Avis de la Région Île-de-France
3. Avis du Département de Seine-et-Marne
4. Avis de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart
5. Avis de l'Établissement Public d'Aménagement de Sénart
6. Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
7. Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne
8. Avis de la Chambre d'Agriculture de Seine-et-Marne
9. Avis de Seine et Marne Environnement
10. Avis d'Île de France Mobilités.

2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1. Désignation du commissaire enquêteur.

Par ses décisions n° E21000061 du 08 juillet 2021 et n° E21000061M/77 en date du 09 septembre 2021, monsieur le président du tribunal administratif de Melun m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur.

2.2. Modalités de l'enquête, permanences, publicité, affichage.

Par son arrêté n° 2021/109 du 09 septembre 2021, monsieur le maire de Cesson a prescrit la réalisation d'une enquête publique conjointe sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre de Vert-Saint-Denis.

Les modalités d'organisation de l'enquête ont été préalablement discutées lors d'une première réunion tenue à la mairie de Cesson le 04 août 2021 et concrétisées par échanges de mails avec madame Marie-Olwenn Odobert responsable de l'urbanisme. Le projet du PLU m'a également été présenté au cours de cette réunion. Une seconde réunion le 30 septembre 2021 avec madame Marie-Olwenn Odobert et monsieur Jean-Michel Belhomme adjoint chargé de l'urbanisme, m'a permis un examen approfondi des projets, d'effectuer une visite de la commune, d'examiner l'ensemble du dossier présenté au public et de parapher le registre d'enquête.

L'enquête s'est déroulée du samedi 16 octobre 2021 à 09h30 au mercredi 17 novembre 2021 à 19h30 inclus pendant 31 jours consécutifs. Le siège de l'enquête était fixé à la mairie de Cesson. Le public pouvait prendre connaissance du dossier d'enquête à la mairie, aux heures habituelles d'ouverture, ou sous format numérique, sur un poste informatique dédié installé à la mairie de Cesson ou encore sur le site internet de la commune. Les observations et propositions pouvaient être consignées sur le registre d'enquête paraphé par le commissaire enquêteur et déposé au siège de l'enquête, ou transmises par courrier au siège de l'enquête. Elles pouvaient également être déposées en ligne sur le site internet de la commune de Cesson ou transmises par courriel.

Conformément à l'article 8 de l'arrêté municipal, j'ai assuré les permanences et me suis tenu à la disposition du public à la mairie de Cesson :

- le samedi	16 octobre	2021	de 09h30 à 12h00
- le mercredi	22 octobre	2021	de 17h00 à 19h30
- le mercredi	27 octobre	2021	de 17h00 à 19h30
- le samedi	13 novembre	2021	de 09h30 à 12h00
- le mercredi	17 novembre	2021	de 16h30 à 19h30

2.3. Concertation préalable

Les modalités de concertation définies dans la délibération du 14 septembre 2016 ont été adaptées par la délibération du Conseil municipal n°130/2020 en date du 18 novembre 2020 de la manière suivante :

Décision n° E 21000061M/77 du 09/09/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre.

- Information régulière par des publications d'articles dans le magazine municipal ainsi que sur le site internet de la ville ;
- Organisation de deux réunions publiques dont la seconde par voie dématérialisée ;
- Création de l'adresse courriel plu@ville-cesson.fr et d'un formulaire dématérialisé sur le site internet de la ville en complément du registre papier en mairie permettant de recueillir les remarques et observations du public sur le projet de PLU ;
- Mise à disposition de l'exposition publique par voie dématérialisée sur le site internet de la ville et sur écran en mairie ;
- Mise en ligne du dossier de projet de PLU au fur et à mesure de son avancement en complément du dossier papier disponible en mairie.

Les réunions publiques :

- Le 30 juin 2017 - Présentation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement avec une cinquantaine de participants ;
- Le 07 mai 2021 - Visio-conférence, dont la rediffusion était disponible sur le site internet de la ville jusqu'à la clôture de la concertation. 40 personnes suivaient la réunion en direct, 46 questions ont été posées par voie dématérialisée.

Un cahier d'expression a été ouvert le 14 octobre 2017 et mis à disposition du public en mairie, aux jours et heures d'ouverture de l'Hôtel de Ville. A ce cahier ont été jointes les différentes pièces du PLU (diagnostic, rapport de présentation, PADD, OAP, règlement graphique et écrit) au fur et à mesure de leur avancement.

Une exposition publique en mairie et virtuelle sur le site internet de la ville, d'une soixantaine de panneaux ont présenté la démarche et les motifs de la révision, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et la traduction réglementaire (graphique et écrit).

Deux permanences d'élus ont été organisées les 09 et 13 janvier 2021 sur rendez-vous en mairie en raison de la crise sanitaire.

Deux réunions spécifiques :

- Réunion spécifique le 26 novembre 2020 avec le représentant de l'indivision propriétaire du Château et du foncier agricole concernant le site agricole du Château/ Ferme de Saint- Leu en présence des différents interlocuteurs publics concernées par la problématique agricole (Inspectrice des Sites Classés, Chambre interrégionale de l'agriculture, AEV, DDT, GPS)
- Réunions avec le propriétaire du centre commercial Woodshop au sujet du développement du site commercial.

Cette démarche de concertation a permis à la municipalité de Cesson de mieux adapter le projet de PLU aux attentes de la population et des acteurs économiques. Au vu des observations recueillies sur le projet de PLU le conseil municipal a tiré un bilan positif de cette concertation.

2.4. Information effective du public

L'information du public a été effectuée par les annonces parues dans deux journaux :

- *La République de Seine-et-Marne* le 27 septembre 2021 ;
- *Le Parisien* le 30 septembre 2021.

Ces annonces ont été renouvelées dans :

- *Le Moniteur de Seine-et-Marne* le 23 octobre 2021 ;
- *Le Parisien* le 21 octobre 2021.

L'avis d'enquête publique a également été publié :

- Par voie d'affiches aux emplacements habituels d'affichage de la commune de Cesson.
- Sur le site internet de la commune de Cesson.

Les projets soumis à l'enquête publique et les modalités du déroulement de l'enquête ont été largement explicités sur la page n°8 du journal d'information municipale n° 248 Automne 2021.

L'enquête publique était également rappelée dans la publication communale mensuelle « *Rendez-vous à Cesson* », n° 150 de septembre 2021 et n° 151 octobre 2021, en page 4.

2.5. Incidents relevés au cours de l'enquête

Aucun incident n'a été relevé au cours de l'enquête.

2.6. Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein. Plusieurs personnes ou groupe de personnes ont été reçus par le commissaire enquêteur à chacune de ses permanences.

2.7. Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres

Les registres d'enquête m'ont été remis le 17 novembre 2021 à 19h30 par monsieur Jean-Michel Belhomme, adjoint au maire de la commune, puis clos et signé par mes soins.

2.8. Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse.

Le procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales a été établi à la date du 24 novembre 2021 puis remis et commenté en mairie à monsieur Jean-Michel Belhomme, adjoint responsable des projets, ce même jour à 15h30.

Monsieur Jean-Michel Belhomme m'a fait parvenir par messagerie dès le 13 décembre les premiers éléments de réponse, et par courrier en date du 20 décembre 2021, reçu le 21 décembre 2021, monsieur le maire de Cesson, responsable du projet, par l'envoi de son mémoire en réponse, m'a fait connaître toutes ses observations en réponse à celles formulées par le public.

Les copies intégrales des observations consignées sur le registre papier d'enquête publique et sur le registre électronique, ainsi que les plans les accompagnant sont jointes à ce rapport dans un dossier numérisé complémentaire.

Décision n° E 21000061M/77 du 09/09/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre.

2.9. Le déroulement des permanences et la participation du public.

L'enquête publique s'est déroulée sans incident, dans une ambiance sereine, et conformément aux dispositions de l'arrêté de monsieur le maire de Cesson.

Les cinq permanences se sont déroulées en présence du commissaire enquêteur, conformément aux dates et dispositions prévues par l'arrêté municipal. Deux permanences ont été prolongées afin de recevoir toutes les personnes présentes tout en respectant les mesures barrières.

Compte tenu de l'enjeu du projet pour les habitants de la commune, on peut noter une participation modérée du public.

Au cours des permanences, le commissaire enquêteur a reçu plus d'une trentaine de personnes parmi le public. Vingt-trois (23) courriers ou dépositions manuscrites, ont été déposées sur les registres papier. Douze (12) observations ont été déposées sur le registre électronique. Huit personnes ont simplement demandé des renseignements au commissaire enquêteur.

C'est un total de trente-cinq (35) observations qui ont été formulées par le public. Compte tenu de quatre (4) doublons, trente et une (31) observations ont été retenues.

Trente (30) observations concernent la révision générale du PLU de la commune.

Une seule observation concerne le périmètre de protection modifié du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre (Vert-Saint-Denis).

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS

3.1. Observations écrites.

Les observations enregistrées laissent apparaître plusieurs thèmes récurrents. Elles sont présentées sous la forme d'une grille de synthèse suivie d'une analyse propre à chaque thème, organisée comme suit :

- Exposé du thème ou de l'observation,
- Avis de la personne responsable du projet,
- Appréciation du commissaire enquêteur.

L'avis de la personne responsable du projet peut être présenté sous une forme synthétique dans la présente analyse des observations, mais il est présenté dans son intégralité dans le mémoire en réponse de la mairie de Cesson, en partie Annexes de ce rapport.

3.1.Grille de synthèse.

Les observations sont présentées dans les huit thèmes suivants :

- Thème 1 - Les zonages Nj en cœur d'îlot et le long du ru du Balory.
- Thème 2 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).
- Thème 3 - Les emplacements réservés (ER).
- Thème 4 - La politique générale du PLU.
- Thème 5 - Les Espaces Classés Boisés (EBC).
- **Thème 6 - Les doublons.**
- Thème 7 - La Modification du rayon de 500 m.
- Thème 8 - Autres sujets.

Référence des observations : **P** : registre papier et **E** : Registre électronique.

Réf	Date	Intervenant	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8
			Les zonages Nj en cœur d îlot et ru.	Les OAP.	Les emplacements réservés (ER).	La politique générale du PLU	Les Espaces Classés Boisés	Doublons	Modification du rayon de 500 m	Autres sujets
P1	16/10/21	Madame Thérèse VERON	X							
P2	27/10/21	M. André PAUVRET M. et Mme LACOURT	X							
P2b	05/11/21	Mme Stéphanie REVY	X							
P3	27/10/21	M. et Mme J.P. CRETTEZ		X						
P4	13/11/21	M. Bernard OGER					X			
P5	13/11/21	M. et Mme Gérard PAGES	X							
P6	13/11/21	Mme Bernadette FRICARD	X							
P7	13/11/21	M. Mario SARENI	X							
P8	13/11/21	Mme Maud JEAN-JOSEPH				X				
P9	13/11/21	Mme Xaviera MARCHETTI Mme Nelly DIF Mme Sandra MOLLO				X				
P10	17/11/21	Mme Cécile LEMAIRE				X				
P11	17/11/21	M. et Mme Éric Ruche				X				
P12	17/11/21	M. Michel PAKA M. Xavier HEMGRY	X							
P13	17/11/21	M. COTTALORDA				X				
P14	17/11/21	Mme JOUINI					X			
P15	17/11/21	Collectif : M. et Mme GAGNEUX M. Didier GRENIER M. et Mme J.P. CRETTEZ M. et Mme HASMONAY M. et Mme J.C. CUADROS M. et Mme BRONCHE Mme Martine LEFRANC M. et Mme Paul KOSZO M. et Mme Nicolas CAVAILLO			X	X				
P16	17/11/21	Madame Catherine CAVAILLO	X							
P17	17/11/21	M. Pascal MICHEL	X							
P18	17/11/21	Famille KOSZO								X
P19	17/11/21	Mme Lydia LABERTRADIE				X				
P20	17/11/21	M. Éric MAURIN			X					X
P21	17/11/21	M. et Mme Dominique BONCHE		X						

Décision n° E 21000061M/77 du 09/09/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre.

E1	04/11/21	Mme Stéphanie REVY	X					X		
E2	04/11/21	Les Transports REVY	X					X		
E3	05/11/21	M. Émile FLORIN	X							
E4	06/11/21	Mme A DUVEAU	X							
E5	13/11/21	M. Julien SAMYN								X
E6	14/11/21	Mme Sophie CUADROS		X						
E7	15/11/21	M. Didier GRENIER		X	X					
E8	15/11/21	Mme Danielle LEFEVRE		X						
E9	15/11/21	Mme Danielle LEFEVRE						X		
E10	16/11/21	M. Nicolas DUPONT	X							
E11	16/11/21	M. Nicolas DUPONT	X					X		
E12	17/11/21	Mme Odile FETIS								X
M1	15/11/21	M. et Mme Dominique BONCHE							X	
35		Totaux :	15	5	3	7	2	4	1	4

3.2. Analyse des observations.

Analyse des observations par thème :

- Thème 1 - Les zonages Nj en cœur d'îlot et le long du ru du Balory.

- Observations P1, P2, P3, E10,

La zone Nj correspond aux espaces non bâtis utilisés en jardins des habitations, en cœur d'îlot ou le long du ru de Balory, et qui participent à la qualité du cadre de vie. Seules les extensions limitées des constructions et les constructions annexes y sont admises.

> Des personnes contestent ce classement de leurs propriétés.

- **P1) Madame Thérèse VERON** déclare que les parcelles concernées sont les suivantes : BK 45/46/58/59/60 pour une superficie totale de 948 m² et ne proviennent pas d'une division. Qu'il y a une entrée sur rue avec portail et une adresse propre : 5 bis rue de Verdun, que l'accès rue est aux normes demandées par la commune et que le chemin d'accès est stabilisé.

Elle demande que son terrain puisse être reclassé constructible dans le nouveau PLU, soit en totalité, soit à défaut en partie permettant la construction d'un seul lot.



- Réponse de la commune :

« La zone Nj contestée recouvre la totalité d'un terrain constructible issu de la réunification de 5 parcelles. La zone Nj pourra être redélimitée de manière à permettre la réalisation d'une construction sur la partie du terrain bénéficiant effectivement d'un accès viabilisé et d'une adresse propre, tout en protégeant néanmoins, les fonds de parcelles BK45 et 46 ».

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je suis tout à fait favorable à cette mesure de bon sens qui préserve cependant tout son intérêt à cette sone Nj.

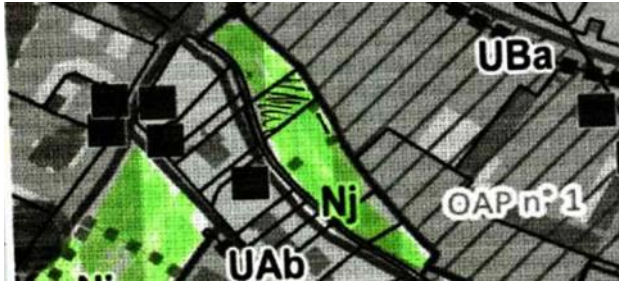
- **P5) M. et Mme Gérard PAGES** constatent que leur parcelle (voir plan) est classée en zone Nj, celle-ci devenant inconstructible et réduisant fortement sa valeur foncière.

Ils signalent ce qui leur apparaît comme des incohérences :

- Pourquoi la partie sud du bâtiment A de la résidence en cours de construction « Le Stendhal » est située sur la parcelle 346 prévue en Nj ?
- Pourquoi les parcelles 350 et 356 ne sont-elles pas en zone Nj ?
- En zone UB la hauteur des constructions était de 10 m maxi et elle passe à 12 m.

Ils demandent comment seront indemnisés les propriétaires dont les parcelles passeraient en Nj et dont la valeur se trouve fortement dévaluée.

Décision n° E 21000061M/77 du 09/09/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre.



- Réponse de la commune :

« La délimitation de la zone NJ s'est appuyée sur le référentiel cadastral de l'année 2020 (le plus récent diffusé par le DGFIP au moment de l'arrêt du PLU). A cette époque les parcelles 346, 350 et 356, n'étaient pas encore divisées ».

Cf ci-dessous : Extrait du plan de zonage s'appuyant sur le référentiel cadastral DGFIP 2020



« Le programme dénommé Le Stendhal a fait l'objet d'un permis de construire délivré le 21 janvier 2020. L'un des bâtiments de cette opération se situe sur la parcelle BH 346. Le classement en zone Nj de cette parcelle sera donc ajustée, tenant compte du projet et de la mise à jour cadastrale induite.

Les parcelles BH 350 et 356 n'ont pas été classées en zone Nj. En effet dans le permis de construire attribué au promoteur (cf supra) ces parcelles sont reprises dans une partie des espaces verts du projet. Dans un souci de cohérence, les fonds des parcelles BH346, BH350 et BH356 voués à accueillir des espaces verts pourront également être classés en zone NJ.

Il n'est pas prévu d'indemnisation des propriétaires pour un classement de terrain en Nj.

La délimitation de la zone UBa été affinée en 11 sous-secteurs (UBa à UBk), par rapport à la zone UB du PLU qui contient 5 sous-secteurs, notamment afin de tenir compte des caractéristiques propres aux constructions existantes dans les différents secteurs de développement pavillonnaire de Cesson ».

Décision n° E 21000061M/77 du 09/09/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre.

« La zone UBa qui entoure le correspond à l'extension des noyaux historiques de Verneau, de Cesson et de Saint-Leu développée de manière diffuse ou par petites opérations. La hauteur y est limitée à 12 mètres, tenant compte du bâti existant. La Ferme Benoit est incluse dans ce secteur. Dans le PLU en vigueur : la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres dans les secteurs UBa, UBb et Ubf, à 11 mètres dans les secteurs UBc, à 10 mètres dans le secteur UBd (Ferme Benoit) et à 15 mètres dans le secteur UBg. Dans le PLU en vigueur, les secteurs limitrophes de la parcelle faisant l'objet de la présente observation sont actuellement versés en zone UBa où la hauteur est donc déjà limitée à 12 mètres, ou en zone UBd, au droit de la ferme Benoit où la hauteur était limitée à 10 mètres. Cette hauteur est élevée à 12 mètres dans le présent projet afin de permettre le développement de constructions nouvelles dans ce secteur, en cohérence avec le tissu limitrophe où la hauteur maximale des constructions s'élève à 12 mètres dans le PLU en vigueur et le présent projet ».

Appréciation du commissaire enquêteur :

- 1) La partie sud du bâtiment A de la résidence en cours de construction « Le Stendhal » est effectivement située sur la parcelle 346 prévue en Nj ? La commune souligne que ce programme a fait l'objet d'un permis de construire délivré le 21 janvier 2020. L'un des bâtiments de cette opération se situe sur la parcelle BH 346. Il m'apparaît cohérent et nécessaire, que le classement en zone Nj de cette parcelle soit ajusté en tenant compte du projet et de la mise à jour cadastrale induite.
- 2) Les parcelles BH 350 et 356 n'ont pas été classées en zone Nj. Dans le permis de construire attribué au promoteur ces parcelles sont reprises dans une partie des espaces verts du projet. Dans un souci de cohérence, les fond des parcelles BH346, BH350 et BH356 voués à accueillir des espaces verts devront impérativement être également classés en zone NJ.
- 3) La zone UB a été affinée en 11 sous-secteurs (UBa à UBk), lesquels contiennent 5 sous-secteurs, afin de tenir compte des caractéristiques propres aux constructions existantes dans les différents secteurs de développement pavillonnaires de Cesson.
La commune rappelle que dans le PLU en vigueur, les secteurs limitrophes de la parcelle faisant l'objet de la présente observation sont actuellement versés en zone UBa où la hauteur est donc déjà limitée à 12 mètres, ou en zone UBd, au droit de la ferme Benoit où la hauteur était limitée à 10 mètres. Cette hauteur est élevée à 12 mètres dans le présent projet afin de permettre le développement de constructions nouvelles dans ce secteur, en cohérence avec le tissu limitrophe où la hauteur maximale des constructions s'élève à 12 mètres dans le PLU en vigueur et dans le présent projet. Ce qui m'apparaît cohérent.
- 4) La commune précise qu'il n'est pas prévu d'indemnisation des propriétaires pour un classement de terrain en Nj.

- P12) M. Pascal MICHE et M. Xavier HEMGRY.

Ils considèrent que le zonage Nj est contraire au principe de gestion économe des sols et qu'il est une atteinte disproportionnée au droit de propriété.

Ils contestent l'absence d'analyse de la situation des lieux. Zone Nj enclavée, présence de murs et clôtures en limite séparative qui ne permettent pas le passage de la faune, flore et arbres ne présentant aucun intérêt paysager. Les parcelles voisines ne sont pas intégrées en NJ alors qu'elles font partie des cœurs d'îlot.

Ils estiment que d'autres outils juridiques existent qui sont bien plus pertinents (% d'espaces libres, protection des terrains cultivés, instauration de coefficients de biotope par surface).

Ils contestent la qualification de la bâtisse actuelle en « bâtiment protégé » aucune justification n'est donnée.

Ils s'étonnent que le permis d'aménager délivré le 22/07/2021 sur BA374 n'ait pas donné lieu à un sursis à statuer ?

- Réponse de la commune :

« C'est précisément la situation de cette parcelle (BA 56) qui motive son classement en zone Nj afin d'éviter les constructions enclavées, en fond de parcelle. Le motif de la délimitation de ces zones ne s'appuie pas sur la qualité écologique ou paysagère propre aux essences existantes, mais sur la nécessité de limiter les constructions en fond de parcelle, susceptibles de provoquer des problèmes de voisinages, mais aussi de maintenir des espaces de pleine-terre plantés dans le tissu bâti, également afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales.

Les parcelles voisines faisant partie du cœur d'îlot sont également intégrées en zone NJ.

La sélection des bâtiments à protéger a été faite par les représentants de la commission d'urbanisme communale assistés du cabinet d'urbanisme chargé de rédiger le futur PLU et d'un représentant du CAUE77 (Conseil pour l'Aménagement l'Urbanisme et l'Environnement de Seine et Marne).

Le bâtiment protégé est un pavillon en meulière présentant un intérêt patrimonial et architectural certain et participant à la qualité de l'espace public. (cf photo ci-dessous).

Les raisons qui ont conduit à délivrer l'autorisation mentionnée par M. Michel PAKA et M. Xavier HEMGRY ont déjà été exprimées. Cette parcelle fait partie du front de la rue de Paris constituant une voie importante où les constructions ont été privilégiées au contraire de la rue de la Fontaine qui a un caractère de voie secondaire et en cul de sac à la demande expresse des riverains.

Par ailleurs, le PLU impose également des ratios minimums d'espaces libres et de pleine terre dans les zones urbaines. Les terrains cultivés à protéger en zone urbaine au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme concernent les terrains effectivement cultivés (terrains maraîchers, vergers, vignobles, pépinières, jardins familiaux...) et ne constituent pas un outil de protection adapté à Cesson. A l'inverse, le projet de PLU a renforcé les dispositions relatives à la protection des éléments de paysage, tels que les alignements d'arbres, les arbres remarquables et les éléments de paysages naturels constituant les espaces verts de la ZAC de la Plaine du Moulin à vent. »

Appréciation du commissaire enquêteur :

- 1) La commune précise fort justement que c'est la situation de cette parcelle (BA 56) qui motive son classement en zone Nj afin d'éviter les constructions enclavées, en fond de parcelle et que le motif de la délimitation de ces zones ne s'appuie pas sur la qualité écologique ou paysagère propre aux essences existantes, mais sur la nécessité de limiter les constructions en fond de parcelle, susceptibles de provoquer des problèmes de voisinages et de maintenir des espaces de pleine-terre plantés dans le tissu bâti, également afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales. Il est exact que les parcelles voisines faisant partie du cœur d'îlot sont également intégrées en zone NJ.

- 2) La commune estime que le bâtiment protégé est un pavillon en meulière présentant un intérêt patrimonial et architectural certain et participant à la qualité de l'espace public. Cela est manifestement en cohérence avec les critères et l'ensemble de ce classement sur la commune.
- 3) Dans son mémoire en réponse la commune justifie pleinement les raisons qui l'ont conduite à délivrer l'autorisation mentionnée.

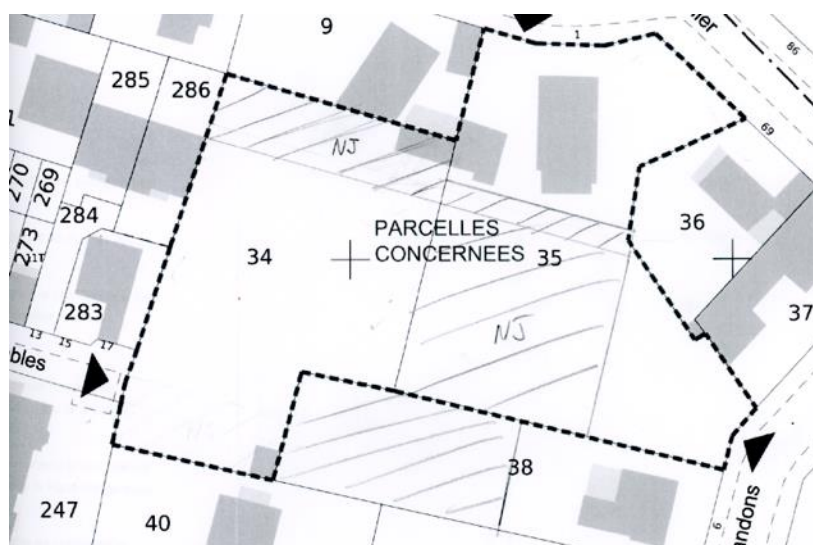
Ces observations ne sont pas retenues.

- P16) Mme Catherine CAVAILLO.

Elle est propriétaire d'une maison familiale à Cesson située sur la parcelle BI 35 et d'une parcelle BI 34, chaque parcelle possède son propre accès.

Ces deux parcelles étaient en zone constructible jusqu'à présent. Le projet de PLU de 2021 place son terrain en zone NJ et elle conteste vivement cette décision qu'elle trouve injuste et inégalitaire. En conséquence elle souhaite le retrait de cette classification qui met à mal un projet familial de transmission. Cette parcelle possède son propre accès. Elle est desservie par l'Impasse des Sables et l'entrée est matérialisée par un portail (dissimulé sous la vigne vierge) mais bien réel.

En dernier recours elle demande de déplacer la zone NJ sur le terrain afin de préserver le projet de construction de son fils (voir plan).



- Réponse de la commune :

« La zone Nj pourra être redélimitée selon la proposition de Madame CARVAILLO, de manière à permettre une construction accessible depuis la voie publique tout en protégeant les fonds de jardins limitrophes ».

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je suis tout à fait favorable à cette mesure de bon sens qui préserve cependant tout son intérêt à cette zone Nj.

Décision n° E 21000061M/77 du 09/09/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre.

- P17) M. Pascal MICHEL.

Il s'étonne qu'il n'y ait pas eu de sursis à statuer pour le permis PA 077 067 21 0002 délivré le 22/07/2021 (création de 2 lots + espaces communs), voir plan.



- Réponse de la commune :

Cf réponse apportée à l'observation P12

- E10) M. Nicolas DUPONT.

Environ 50% de sa parcelle n°175 située 21 rue Janisset Soeber est classée zone Nj. Il considère qu'il n'y a pas de cohérence d'ensemble le long de la rue, cette zone Nj est isolée, l'argument de préserver un point de vue depuis l'espace public est questionnable. Les parcelles 175 et 176 sont enclavées au Nord et au Sud par des zones non constructibles, à l'Est par une zone bâtie et à l'Ouest par un projet qui nécessiterait la mutation simultanée de parcelles appartenant à 5 propriétaires différents. En favorisant une opération d'ensemble l'OAP n°4 crée une forte contrainte et n'offre aucune garantie sur la faisabilité de projets individuels.



Décision n° E 21000061M/77 du 09/09/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre.

- Réponse de la commune :

La commune considère que la situation des terrains décrite par monsieur Nicolas Dupont justifie pleinement la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin d'obtenir un aménagement cohérent. Pour desservir ces terrains il était prévu, au moment des deux dernières réunions de concertation publique portant sur la révision du PLU, deux voies.

L'une donnant accès depuis la rue de la Roseraie. L'autre voie à créer devait rejoindre la rue Janisset Soeber en passant sur la parcelle 175 entre la maison principale et une dépendance que les propriétaires souhaitent utiliser en annexe à leur habitation principale. Les propriétaires ont fait valoir les fortes sujétions que cette voie potentielle leur apporterait. C'est pourquoi, dans le projet retenu celle-ci a disparu. La maison faisant partie des bâtiments à protéger, il est apparu en complément qu'il y avait intérêt à classer l'espace en façade du terrain en Nj afin de mieux valoriser le bâti.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le classement de l'espace en façade de la maison de monsieur Nicolas Dupont en zone Nj, découle de la volonté de la commune de protéger et de mettre en valeur le patrimoine bâti, elle est tout à fait cohérente dans le cadre de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Cette observation n'est pas retenue.

> D'autres personnes, au contraire, demandent que le classement Nj soit étendu à d'autres parcelles.

- P2) M. André PAUVRET et M. et Mme LACOURT.

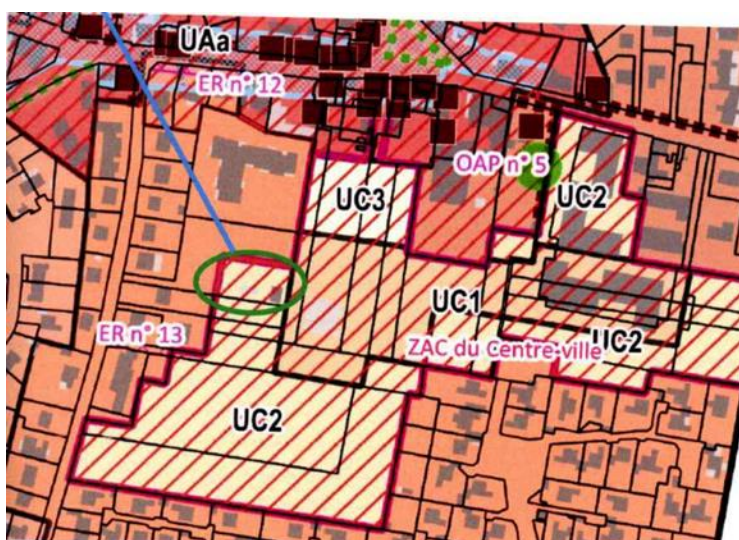
- P2b) Mme Stéphanie REVY.

- E3) M. Émile FLORIN.

- E4) Mme A. DUVEAU.

- E8) Mme Danielle LEFEVRE.

Ces personnes demandent que la parcelle désignée dans l'OAP n° 5 (voir plan) soit classée en zone Nj Fonds de jardins.



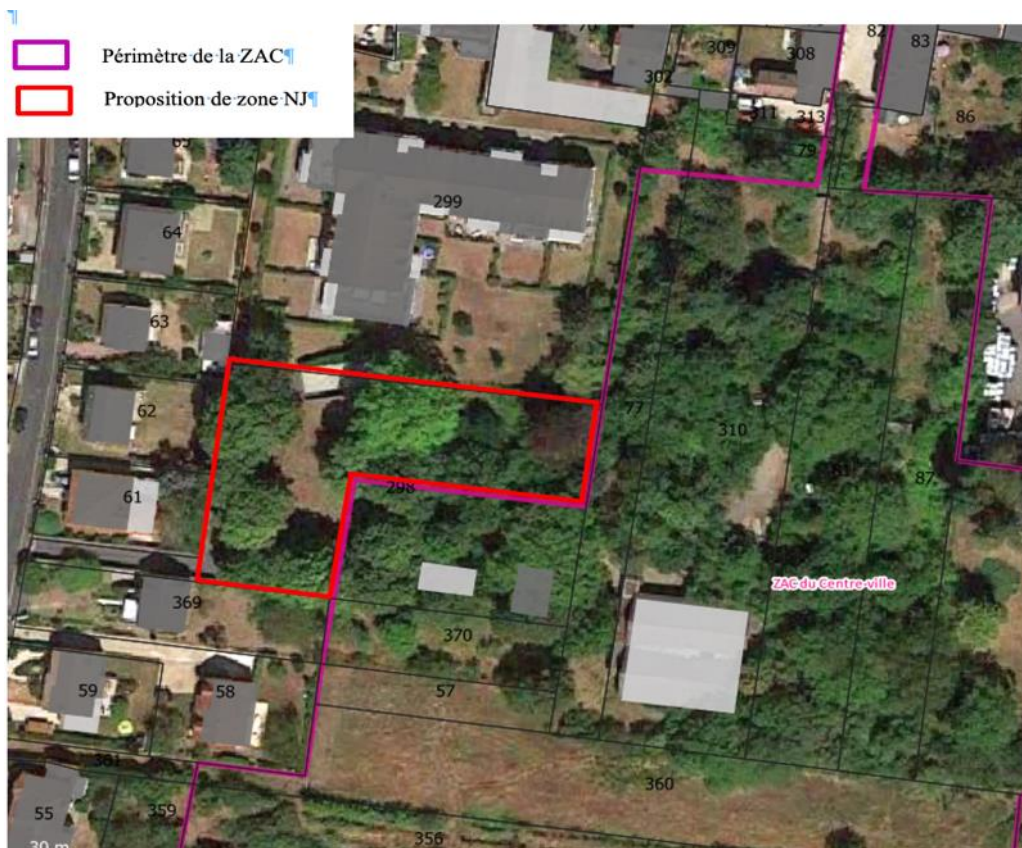
- Réponse de la commune :

« Par délibération en date du 16 décembre 2021, le conseil municipal a émis un avis favorable sur le dossier de réalisation de la ZAC de Cesson-Centre (cf plan masse infra). Ce dossier comporte le plan masse prévisionnel de l'opération. Par ailleurs le périmètre cette opération d'aménagement a été délimité par arrêté préfectoral en date du 17 août 2020. Ce périmètre correspond à la limite de l'OAP n°5 au point faisant l'objet de la demande. Il n'est pas envisageable de revenir sur le plan d'aménagement ».

Extrait du plan masse du dossier de réalisation de la ZAC Centre-ville reçu pour avis – Source EPA-Sénart, novembre 2020:



Toutefois il est envisageable de créer une zone Nj sur la partie de la parcelle 298 entre la limite de la ZAC et la parcelle du Carré Vert.



Appréciation du commissaire enquêteur :

En fonction de l'état d'avancement du projet de la ZAC de Cesson, il paraît difficile de répondre favorablement à cette demande, qui n'est cependant, pas sans intérêt.

À défaut, la proposition de la commune de créer une zone Nj sur la partie de la parcelle 298 entre la limite de la ZAC et la parcelle du Carré Vert est intéressante. Elle permettrait d'assurer que soit conservé un espace végétal protégeant la résidence de la proximité de la future ZAC de Cesson, ce qui semble répondre au souhait légitime des demandeurs d'une protection de la future ZAC. Dans la mesure où cette solution conviendrait aux résidents du Carré Vert, j'y suis favorable.

- P6) Mme Bernadette FRICARD et P7 M. Mario SARENI.

Ces deux personnes demandent de revoir le classement de la parcelle cadastrale N° 298 A dans la zone OAP N°5, dans la zone UC2, et que cette parcelle soit classée « Fonds de Jardins Nj ».

Cette demande s'appuie sur les éléments suivants :

- a) Cette zone est la seule zone verte arborée d'arbres centenaires.
- b) Le reclassement permet de préserver un ensemble « poumon vert » restant dans la zone constructible afin de respecter un équilibre écologique au projet futur PLU et de limiter les nuisances avec les nouvelles constructions et les constructions existantes/

M. Mario SARENI demande de revoir le classement de la parcelle cadastrale 77, en parcelle accolée des espaces verts en regard des jardins limitrophes suivant document « 13 » en page 22 de la consultation, afin d'avoir le même respect de protection des nouvelles constructions avec les constructions existantes que celles visuelles actuellement sur d'autres mitoyennetés.

Décision n° E 21000061M/77 du 09/09/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre.



- Réponse de la commune :

Cf réponses apportées aux observations P2, PB2, E3, E4, E8

- Thème 2 et thème 3 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) et les Emplacements Réservés.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent la continuité et la concrétisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

> Des personnes contestent certaines dispositions prévues dans les O.A.P.

- P21) M. et Mme Dominique BONCHE

Ils sont concernés par le projet OAP n° 4, 4 rue Janisset Soeber, et par le 17 rue Janisset Soeber, lot cadastré 314 et lot 304 (droit de passage privé).

LOT 314.

Ce lot fait partie de la réserve délimitée par l'OAP n°4 (projet OAP n°4 en PJ), il a été acquis dans le but d'une construction aménagée et adaptée à la mobilité réduite. Qu'en serait-il de la recevabilité d'un dépôt de permis de construire à l'heure actuelle sur cette parcelle ?

LOT 304.

Prolongement du lot 304 droit de passage privé terrain appartenant au propriétaire du lot 303. Comme on peut le voir sur les photos, ce droit de passage aboutit à l'entrée de leur parcelle. Or le projet de prolongement de ce passage en limite du mur mitoyen avec les lots 175 et 176 impacte leur cabanon de jardin construit en dur dans le respect du classement de notre maison répertoriée au patrimoine de la commune et située dans le périmètre des 500 m de l'Église de Vert Saint Denis. Par ailleurs dans le même alignement subsiste un arbre dit remarquable.

Arbre remarquable.

Le lot 314 dispose d'un arbre remarquable. Dans le programme OAP n°4 en point 4 il est préconisé de préserver autant que possible la végétation arborée existante (relevé des arbres à établir). Quel sort lui sera réservé ?

Jardin potager.

Une parcelle du lot 314 est consacrée à notre jardin potager. Doit-on se priver également du plaisir de cultiver ses propres légumes ?

Dans la préconisation de l'OAP n° 4 ne serait-il pas plus judicieux de faire connecter les deux accès laissés en réserve entre le Clos Jarry et l'impasse de la Roseraie plutôt que de recourir au prolongement du lot 304 droit de passage privé appartenant au propriétaire du lot 303.

- Réponse de la commune :

« Dans les secteurs d'OAP dans la mesure où ils ne précisent pas que leur aménagement ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'ensemble, les permis de construire individuels peuvent être acceptés dans la mesure où ils ne sont pas incompatibles avec les orientations de l'OAP. Ainsi par exemple, sur la parcelle n°314, il s'agirait de ne pas obérer la possibilité de liaison piétonne dans le prolongement de la parcelle 304, qui n'est par ailleurs pas incluse dans le périmètre de l'OAP. Cette liaison n'est pas susceptible d'avoir un impact sur les cabanons susmentionnés.

Enfin, le PLU ne protège aucun arbre remarquable sur cette parcelle. En revanche, il sera précisé dans l'OAP les sujets d'intérêt existants devront être préservés en s'appuyant sur un relevé des arbres et une étude phytosanitaire ».

« Par ailleurs, l'objet de la présente enquête conjointe vise également à supprimer le reliquat du périmètre de protection de 500 mètres autour de l'église Saint-Pierre, en cohérence avec le périmètre délimité des abords approuvé en 2005 sur la commune de Vert-Saint-Denis abritant l'église ».

Décision n° E 21000061M/77 du 09/09/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La commune rappelle fort justement que, dans les OAP, les permis de construire individuels peuvent être acceptés dans la mesure où ils ne sont pas incompatibles avec les orientations de l'OAP. Les projets ne devant pas empêcher la réalisation de la liaison piétonne. Et, la commune assure également que les sujets d'intérêt existants devront être préservés en s'appuyant sur un relevé des arbres et une étude phytosanitaire.

- E6) Mme Sophie CUADROS.

Elle déclare que le 18 janvier 2021 elle a transmis un courrier recommandé à la direction du service urbanisme pour demander si à l'avenir elle pourrait obtenir un permis de construire pour un projet de maison individuelle sur la parcelle concernée par l'OAP n°4. Elle a rencontré sur place le service urbanisme au printemps 2021, qui lui a assuré oralement que cela serait possible. Cependant, à ce jour elle n'a aucune réponse écrite lui garantissant cette faisabilité.

- Réponse de la commune :

Cf réponse apportée à l'observation P21.

- E7) M. et Mme Didier GRENIER.

Ils déclarent que dans le cadre de la procédure de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Cesson, leur parcelle cadastrée BH 321 fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n°5) et d'un emplacement réservé, n°9. L'un des enjeux de cette OAP est de dé-saturer l'offre de stationnement dans le centre-ville. S'agissant de l'emplacement réservé n°9, il concerne une portion de 1 134m² (sur 2 272m²) de la parcelle cadastrée BH321 leur appartenant et concerne l'implantation d'un parc de stationnement dont la capacité n'est pas encore déterminée.

Toutefois, l'inclusion de la parcelle BH321 dans l'OAP n°5 et la création d'un emplacement réservé n°9 sur cette même parcelle pour les besoins de stationnement sont entachés d'une erreur manifeste d'appréciation.

Par la présente, M. et Mme GRENIER sollicitent que leur parcelle cadastrée BH321 :

- ne soit plus incluse dans l'OAP n°5 ;
- ne fasse plus l'objet d'un emplacement réservé n°9.

Ils déclarent en outre que le juge administratif a été amené à se prononcer sur un cas similaire, à savoir un emplacement réservé sur un terrain appartenant à un particulier pour la création d'un parc de stationnement. Le juge a considéré que le classement en emplacement réservé était illégal en raison des possibilités existantes ou susceptibles d'être développées sur des terrains dont la commune avait déjà la maîtrise foncière. Il ressort de cette jurisprudence que le classement d'une parcelle en emplacement réservé pour une destination de stationnement est entaché d'erreur manifeste d'appréciation lorsqu'il existe déjà des possibilités non exploitées de stationnement sur la commune. En l'espèce le rapport de présentation ne constate pas de déficit de stationnement. Au contraire le rapport de présentation précise qu'il existe « *Une offre abondante mais saturée aux pôles (gare, centre-ville) qui n'empêche pas le stationnement illicite* » (Page 57 du rapport).

Cela signifie donc clairement qu'il n'existe aucun besoin en matière de stationnement puisque l'offre est « *abondante* ». Mieux encore, le rapport de présentation précise : « *En effet, Un parking est également ouvert rue du Gros Caillou, accessible par une voie sur l'avenue Charles Monier. Il est cependant sous-utilisé, probablement du fait de son manque de visibilité* ».

Ce rapport de présentation est donc très clair : un parking est déjà présent dans le secteur où a été décidé l'emplacement réservé n°9. Ce parking du Gros Caillou est public et ouvert à tous mais est manifestement sous-exploité en raison de son manque de visibilité.

L'emplacement réservé n°9 est manifestement illégal en tant qu'il est constitué pour y recevoir, à terme, un parc de stationnement alors qu'il existe des possibilités non exploitées de stationnement, je sollicite donc la modification de l'OAP et le retrait de la parcelle BH321 de celle-ci ainsi que la suppression de l'emplacement réservé n°9 sur cette même parcelle.



- Réponse de la commune :

« Aux dires du conseil de Monsieur Grenier, le projet d'emplacement réservé est illégal au motif qu'il existe déjà à proximité un parc de stationnement sous utilisé de par son manque de visibilité. L'un des objectifs d'un PLU est de prévoir le développement d'une commune. Même si les déplacements en utilisant la voiture doivent être maîtrisés, le centre-ville dit pouvoir permettre le stationnement pour entre autres favoriser le développement du commerce local en tenant compte du développement attendu de la population. La création de cet emplacement réservé est ainsi parfaitement justifiée. Le propriétaire a fait part de son intention de vendre ce terrain. La création de cet emplacement réservé n'est en rien contradictoire. »

La commune ajoute que les extraits du rapport de présentation mentionnés font bien état de la situation actuelle, et que l'objectif de l'emplacement réservé n°9 est de permettre de répondre aux besoins futurs, induits notamment par la réalisation de 415 logements dans la ZAC du centre-ville. Elle mentionne aussi la réalisation d'une résidence seniors de 104 logements et tient compte des autres fonciers mutables identifiés à proximité dont le potentiel est estimé à une soixantaine de logements.

Le rapport de présentation précise d'ailleurs clairement (page 201) que l'emplacement réservé n°9 est "dédié à l'aménagement d'un espace de stationnement en lien avec les opérations encadrées dans le cadre de l'OAP n°5".

Appréciation du commissaire enquêteur :

L'importance des projets de construction de logements et la réalisation d'une résidence-sénior dans l'OAP n°5 Centre-ville, justifient pleinement le développement d'une offre de stationnement dans ce secteur.

La création de l'emplacement réservé n°9 à cet effet est parfaitement cohérente et n'attire pas de remarque particulière. Ces observations ne sont pas retenues.

Décision n° E 21000061M/77 du 09/09/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre.

- Thème 3 - La politique générale du PLU

- P8) Mme Maud JEAN-JOSEPH.

Elle fait part de son mécontentement concernant la politique d'urbanisme de la commune. Elle a assisté à de nombreuses constructions et décisions regrettables, elle était attachée au verger de Cesson, aux espaces verts historiques du centre-ville qui ont été vendus pour construire. Le terrain de la ferme Benoît suit le même chemin. Les logements rue de Paris entraînent des difficultés de stationnement et de circulation. Nous ne voulons pas que le centre-ville soit affecté des mêmes difficultés. Préservez au maximum l'environnement, ne parquez pas les habitants en difficulté sociale au même endroit, ayez une vision à plus long terme de vos décisions. Et réfléchissez au lien privilégié avec la commune de Vert-Saint-Denis.

- Réponse de la commune :

La commune rappelle qu'elle fait partie des dix communes formant l'Opération d'Intérêt National de Sénart, aménagée par l'EPA Sénart, que le PLU doit être conforme aux projets programmés dans ce cadre, parmi lesquels, la ZAC de la Plaine du Moulin à Vent, le projet de TZEN 2 et la ZAC du Centre-Ville, programmant à elle-seule 415 logements dont 30% de logements sociaux. L'OAP du centre-ville vise donc à encadrer les projets qui y sont actuellement programmés ainsi que le potentiel mutable identifié qui représente environ une soixantaine de logements.

Elle précise également que les objectifs de production de logements inscrits dans le PADD découlent des obligations induites par la loi SRU qui imposent qu'à l'horizon 2025, la part des logements locatifs sociaux à l'échelle de la commune atteigne 25% des résidences principales. Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale poursuivis la commune inscrit une part minimale de 30% de logements sociaux dans les opérations de plus de 5 logements. Une augmentation importante des résidences principales et, ponctuellement, des opérations non mixtes, telles qu'à Montbréau, ou présentant une part plus importante de LLS sont néanmoins nécessaires pour que la commune puisse atteindre les objectifs qui lui sont assignés. Les secteurs de densification à privilégier se situent à proximité des dessertes de transport en commun et des polarités d'équipements de commerces et de services, c'est pourquoi une part importante de ses logements à produire est concentrée autour du secteur de la gare ou dans le centre-ville.

Par ailleurs la commune évoque en réponse aux observations P1, P12, P16 et P17, la délimitation des zones Nj qui vise à permettre le maintien de cœur d'îlots verts dans le tissu urbain traduisant l'objectif de développement urbain maîtrisé inscrit dans le PADD.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le souci de cette personne de préserver le caractère et l'environnement du village se comprend parfaitement, mais la commune ne peut ignorer les obligations réglementaires de l'État et les engagements supra-communaux qui s'imposent à elle, notamment le seuil réglementaire de logements sociaux à atteindre et l'appartenance à l'EPA de Sénart. Cependant, les secteurs de densification à privilégier qui se situent à proximité des dessertes de transport en commun et des polarités d'équipements de commerces et de services, ainsi que la délimitation des zones Nj, qui vise à permettre le maintien de cœur d'îlots verts dans le tissu urbain, traduisent bien l'objectif de la commune d'un développement urbain maîtrisé, inscrit dans le PADD.

- P9) Mme Xaviera MARCHETTI, Mme Nelly DIF, Mme Sandra MOLLO.

Elles signalent un manque de logements accessibles pour les revenus modestes, les jeunes, les familles monoparentales, les personnes âgées seules ou à petite rente ainsi que pour les personnes en situation de handicap.

Elles expriment leurs inquiétudes sur les effets potentiels de la densification du centre-ville et de la densification de certains quartiers comme celui de Montbréau, le futur quartier gare (pas de mixité sociale, manque de poubelles, manque d'espaces communs intérieurs et extérieurs ...). La circulation et les problèmes de stationnement risquent de s'aggraver. Il semble judicieux de revoir le plan de circulation en cohérence avec les communes voisines. Il faut veiller à la préservation de l'environnement et à garder des îlots de verdure.

Elles demandent des infrastructures et des lieux de rencontres, d'échanges, pour accueillir la nouvelle population et favoriser le vivre ensemble.

- Réponse de la commune :

Cf réponses aux observations P8 et 26.

- P10) Mme Cécile LEMAIRE.

Elle s'interroge sur ce projet de construire toujours plus de maisons et d'immeubles sur Cesson. La population va augmenter de manière exponentielle et aucun projet d'infrastructures n'est évoqué. Les infrastructures collectives (écoles, gymnase collèges) sont déjà saturées. Les quartiers comme la Plaine ou Montbréau sont très enclavés et n'ont quasiment pas de services à proximité. Qu'en est-il également de la circulation automobile, principalement au centre-ville, ainsi que du développement des pistes cyclables ? On ne voit aucune cohérence avec la commune voisine Vert-Saint-Denis. Pour des raisons climatiques, de circulation et d'assainissement, elle pense qu'il faut freiner cette construction massive.

- Réponse de la commune :

La commune confirme que l'offre en matière d'équipements publics devra évoluer en cohérence avec les perspectives de croissance démographique en découlant, notamment en ce qui concerne l'accueil :

- des associations et des scolaires dans les équipements sportifs, avec une réflexion sur la création d'un gymnase supplémentaire, du déplacement du stade Maurice Creuset ou de la restructuration envisagée de la piscine Georges et Rolande Hagondokoff.
- de la petite enfance avec le projet de création d'une micro crèche, et des scolaires, les équipements actuels pouvant être adaptés à l'évolution de la population, notamment dans le secteur gare et des publics divers pour les activités culturelles de proximité (Claude Houillon) MLC, ainsi que des communes de la Communauté d'Agglomération.

En ce qui concerne les circulations, des emplacements réservés sont prévus pour développer le maillage communal de liaisons douces et de transports en communs (futur TZEN 2) et répondre aux besoins futurs en matière de stationnement.

Appréciation du commissaire enquêteur :

On comprend les interrogations de cette personne devant les projets de construction et le développement de la population que cela induit.

Cependant ce projet de PLU montre bien que le développement indispensable des services et des espaces publics qui devra accompagner ce développement a été pris en compte par la commune dans sa proposition.

- P 11) M. et Mme Éric Ruche.

Ils déclarent qu'ils ont bien conscience d'une modification importante de Cesson dû à des nouveaux projets immobiliers importants (des bâtiments à 2 étages plus combles) alors que Cesson était en majorité des maisons individuelles. Ce qui change profondément l'image de la ville.

Mais le développement des infrastructures qui doivent accompagner cette augmentation de population est très faible. Pas assez de salles polyvalentes, d'écoles, de complexes sportifs et culturels. Bien entendu, il y aura inévitablement une augmentation conséquente du trafic routier et un manque de stationnement.

Qu'en est-il des pistes cyclables ? Actuellement les cyclistes circulent sur les routes.

La fréquentation de la gare et le parking sont déjà saturés.

Le centre-ville n'est pas assez préservé avec les nouveaux projets entre autres du Verger, de la rue du Gros Cailloux et de l'impasse de la Roseraie. Certaines belles maisons (qui font le charme de la ville (rue de Paris en est un bel exemple) sont maintenant entourées de petits immeubles, cela fait très ville nouvelle, et ne respecte pas le type des vieilles maisons briardes.

A l'heure actuelle, les fameux « Îlots de verdure » indispensables à la qualité de vie (poumon de la ville) ne semblent pas être une priorité car à chaque nouveau projet (dont celui de la rue Janisset Soeber) beaucoup d'arbres ont été supprimés, alors que lors des réunions d'information, le projet semblait les prendre en compte, or peu d'entre eux ont subsisté.

Il manque des lieux de rencontres pour les jeunes et les habitants en général.

Sur le projet de la maison de retraite, rue Charles Monnier, pouvez-vous garantir le maintien du bâti existant tel qu'il est à ce jour ?

- Réponse de la commune :

La commune précise que le projet de révision renforce les dispositions réglementaires visant à préserver les composantes patrimoniales de la commune ainsi que les cœurs d'îlots, notamment par l'identification de nouveaux éléments de paysage protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme qui permet de garantir leur préservation, et par la délimitation de zones Nj afin de préserver les berges du ru de Balory et les cœurs d'îlots verts de toute urbanisation.

Et qu'ainsi, de nouvelles constructions ont été identifiées, dans le tissu ancien du centre-ville et de Saint-Leu et de nouvelles protections ont été inscrites en ce qui concerne les alignements d'arbres, les arbres remarquables et les murs de clôture.

Dans le hameau de Saint-Leu, de nouveaux bâtiments à protéger ont été identifiés, ainsi que les murs de clôture du parc du château de Saint-Leu. La protection des alignements de sophora a été renforcée par un classement en EBC. Deux chênes remarquables sont par ailleurs protégés au nord de l'avenue de la Zibeline, à Cesson-la-Forêt.

Dans la Plaine du Moulin à Vent, les protections des « Eléments de paysage naturel » ont été ajustées et étendues afin de valoriser le traitement paysager des nouveaux espaces publics et voiries créés dans le cadre de l'aménagement de la ZAC. Les alignements d'arbres et les arbres remarquables ont par ailleurs été identifiés. Enfin, une protection a été ajoutée sur la construction ancienne et sa dépendance à l'interface du tissu bâti et de la Plaine du Moulin à Vent.

Décision n° E 21000061M/77 du 09/09/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre.

En ce qui concerne le projet de résidence séniors, la municipalité confirme que le bâti patrimonial visible depuis la rue sera bien conservé (maison d'habitation).

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le souci de ces intervenants, découvrant les importants nouveaux projets immobiliers, de préserver le caractère de Cesson se comprend parfaitement, mais on peut considérer qu'avec ce projet de PLU, la commune a pris les dispositions réglementaires nécessaires visant à préserver les composantes patrimoniales de la commune ainsi que les cœurs d'îlots, notamment par l'identification de nouveaux éléments de paysage protégés. Le projet de PLU a bien pris en compte aussi le développement des équipements publics et culturels qui devront accompagner le développement. De même pour ce qui est de la circulation automobile et les circulations douces.

En définitive, ce développement reste mesuré, et semble bien accompagné par un développement adapté des infrastructures et équipements publics.

- P 13) M. COTTALORDA.

Il estime que le PLU s'appuie sur un PADD qui tire des conclusions erronées notamment en termes d'infrastructures et de circulation.

Il est inacceptable de continuer à développer le quartier derrière la gare sans préalablement apporter des réponses pour sortir ce quartier de l'enclavement dans lequel il se trouve : problèmes de sécurité pour y accéder, à pied ou en vélo, problèmes de transport en commun pour desservir les autres quartiers de la ville ou avoir accès à différents équipements publics.

De plus, la concentration de logements sociaux dans ce quartier enclavé est à terme une source potentielle de graves problèmes. Ce PLU devrait inclure une révision du plan de circulation, et régler les problèmes de stationnement. À ce titre, le nombre de places de parking proposé lors de nouvelles constructions est très insuffisant.

Des espaces fonciers devraient être réservés pour la réalisation de nouveaux équipements publics (salle associative, gymnase, lieux culturels...) dont le manque est déjà prégnant. A ce titre le projet en cours de la ferme Benoît est une occasion gachée.

La gestion des eaux usées est déjà défaillante, et des rejets dans la rue du Balory ont déjà eu lieu. Les nouvelles constructions et l'artificialisation des sols ne devraient pas se poursuivre sans régler préalablement ces problèmes.

- Réponse de la commune :

La commune rappelle que le rapport de présentation détaille (p.39) les travaux réalisés et prévus par la Communauté d'Agglomération GPS, compétente en matière d'assainissement, pour pallier les dysfonctionnements constatés, à savoir :

- des travaux d'urgence, consistant à la sécurisation du poste de refoulement PR19, ont été réalisés en 2021. Des travaux visant à doubler la canalisation de refoulement existante sont prévus en 2023. De même, une étude hydraulique est en cours sur le bassin versant du PR19 (correspondant aux territoires des communes de Réau, Savigny-le-Temple, Vert-Saint-Denis, Nandy et Cesson). Le but est de proposer des aménagements ou des travaux pour réduire les apports d'eaux pluviales ou d'eaux de nappe dans les réseaux d'eaux usées et ainsi diminuer les débits d'entrée du PR19. A l'échelle du ru de Balory, des travaux sont également prévus jusqu'en 2022."

Et le lancement d'une étude épuratoire à l'échelle de la station de Boissettes afin d'adapter ses capacités aux besoins futurs.

Décision n° E 21000061M/77 du 09/09/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Les sujets liés à la circulation ont déjà été évoqués (P8, P10 et 26).

Pour ce qui concerne la gestion des eaux usées, la commune apporte dans son mémoire en réponse (ci-dessus) tous les éléments nécessaires montrant que ce problème a bien été pris en compte et qu'il est en voie d'être solutionné.

- P 15) Collectif : M. et Mme GAGNEUX, M. Didier GRENIER, M. et Mme J.P. CRETTEZ, M. et Mme HASMONAY, M. et Mme J.C. CUADROS, M. et Mme BRONCHE, Mme Martine LEFRANC, M. et Mme Paul KOSZO, M. et Mme Nicolas CAVAILLO.

POUR LE RESPECT DU DROIT DE NOS SOLS

Lors de la publication de « CESSON Infos » n°248 nous avons été invités entre le 16 octobre 2021 et le 17 novembre 2021 à participer à l'enquête publique sur cette révision. Simultanément la mairie a ouvert une concertation préalable sur les premières constructions de la ZAC du Centre-ville, projet porté par l'Établissement Public d'Aménagement de Sénart, depuis 2012.

Cette double action affichée, ou fortuite, confirme la volonté de la politique communale de ne pas prendre en compte les avis de ses administrés et d'imposer une vision centralisée de sa maîtrise des sols.

La ZAC à terme, c'est une consommation de 4,2 ha pour plus de 400 logements, et une DUP annoncée pour permettre l'expropriation des parcelles non acquises à ce jour par l'EPA.

Habitants du centre bourg et pour certains depuis plusieurs générations. Professionnels ayant exercé une activité sur le territoire, et maintenant retraités. Nous avons suivi les différentes étapes de la révision du PLU, sans obtenir de réponses claires, sur les conséquences des outils urbanistiques mis en place sur nos propriétés.

Par contre, les éléments qui apparaissent clairement au présent dossier sont :

- Des Orientations d'Aménagement Programmées au nombre de 5 sur 8, qui dans leur définition vont bien au-delà de simples directives de compatibilité.
- Des emplacements réservés au nombre de 6 sur 13 : ER 02, ER 05, ER 08 ER 09 - ER 12 et ER 13 qui, pour certains, amputent de moitié des parcelles privées.
- Une Zone NJ, qui se substitue au repérage des éléments du paysage naturel du précédent PLU, et qui s'étend aux espaces non bâtis du centre-ville, jardins arborés ou potagers.
- Des parcelles actuellement constructibles qui ne le sont plus.

Nous considérons, les mesures mises en place sur le centre-ville, des plus restrictives, annihilant tous projets privés et familiaux sur nos propriétés.

L'ensemble des cosignataires de ce communiqué, demande à monsieur le Maire, de bien vouloir examiner point par point les observations reportées sur le registre mis à disposition dans le cadre de l'enquête publique afin d'y apporter des modifications raisonnées.

- Réponse de la commune :

[Cf réponses apportées aux observations P1, P8, P10 et 26.](#)

- P19) Mme Lydia LABERTRADIE.

L'urbanisation actuelle de Cesson ne me convient pas, même si je suis consciente du besoin en logements sociaux et l'obligation d'objectif de la loi SRU. Alors que le réchauffement climatique est reconnu, la densification et la concentration de l'habitat avec la réduction des espaces naturels, augmentent ce dérèglement et mettent en danger la santé des habitants ; nous devons avoir une réflexion sur l'urbanisation importante de notre commune.

Concernant le Centre-ville :

Associé à cette densification et à l'arrivée de nombreux habitants en centre-ville, générant un afflux de véhicules, notamment sur l'avenue Charles Monier aux heures de prises de travail, d'entrées et sorties scolaires, ainsi que les abords et les parkings de la gare sous-dimensionnés ; ce problème de l'augmentation notable de circulation ne semble pas pris en compte.

Or, à Cesson il n'est pas prévu de revoir le plan de déplacement en conséquence, d'autant plus important que les habitants de Vert-Saint-Denis traversent notre ville pour se rendre à la gare.

Sur ce sujet, il est aberrant qu'il n'ait pas été prévu et pensé dans le projet du TZen 2, le passage au plus près de la gare de Cesson.

Par ailleurs, il semble qu'à Cesson le cœur de ville ne soit pas une priorité, pourtant dans le contexte actuel il est important de réinvestir le centre-ville en réfléchissant sur le développement économique et commercial, l'accessibilité, les mobilités et connexions, la mise en valeur de l'espace public et du patrimoine, l'accès aux équipements et services publics.

Dans ce cadre, les sites de la Ferme Benoit et du Poirier Saint situés en plein centre-ville, auraient pu être réservés pour créer du lien social en y implantant un tiers lieu regroupant, commerces solidaires, locaux culturels et associatifs, AMAP,... avec également la préservation des abords du Ru du Balory en lisière, richesse en biodiversité ; plutôt que de livrer ces lieux aux promoteurs et à la bétonisation.

Il est à noter aussi dans ce projet de Centre-ville, la destruction de la plus grande partie du Verger de Cesson, qui aurait pu faire l'objet d'une classification en « verger conservatoire » et permettre aux habitants et/ou enfants des écoles Cessonaises de bénéficier de fruits frais de proximité.

Les quartiers de la Plaine du Moulin à Vent et de Montbréau :

Les erreurs de réflexion et de réalisation lors de la construction de la Plaine du Moulin devraient servir aux projets futurs ; notamment concernant le manque de commerces, d'aires de jeux pour les enfants, de lieux permettant du lien social et culturel.

Or, il semble que cela ne soit pas plus pris en compte pour le futur projet de la ZAC de la Gare et le secteur de Montbréau.

Le projet de cette ZAC, incluant le quartier de Montbréau, avec la construction de nombreux nouveaux logements sociaux risque de créer un ghetto.

Les constructions actuelles manquent déjà cruellement d'espaces verts, de jeux d'enfants, de commerces et sont excentrées du centre-ville mettant ce quartier « à part ».

A noter que ce quartier est aussi éloigné d'un groupe scolaire pour les nombreux enfants.

Avec toujours la bétonisation de nouvelles terres et une circulation accrue aux abords de la gare. Ne pas oublier non plus que le Ru du Balory, réserve de biodiversité, traverse également cette zone avec des débordements réguliers lors de fortes pluies. Les travaux prévus seront-ils efficaces ?

Décision n° E 21000061M/77 du 09/09/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre.

Avec cet afflux important de population il est aussi à réfléchir sur l'offre culturelle manquante, des lieux d'activités pour les associations....Cesson ne possède même pas de Maison des Associations ou de salle de spectacles dédiée !

En ce qui concerne les espaces naturels, une réflexion urgente est à avoir sur la protection des espaces agricoles naturels périurbains, notre commune offrant un corridor entre la forêt de Rougeau et le bois de Bréviande mettant l'accent sur les fonctionnalités et la biodiversité des sols. Une réflexion serait aussi nécessaire sur le devenir des bois communaux et la protection des terres agricoles de St Leu.

Il ne semble pas qu'une réelle réflexion ait été menée en matière de lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain dans le cadre du Zéro Artificialisation Nette.

En conclusion, un gros travail de réflexion serait nécessaire avec des réunions publiques permettant aux habitants de décider de ce qu'ils souhaitent voir mettre en place dans leur commune.

- Réponse de la commune :

« En complément aux réponses apportées aux points P1, P8, P10, P11, P12 et 26, les extensions inscrites dans le PLU, concernent en majorité la poursuite de l'urbanisation de la ZAC de la Plaine du Moulin à Vent et du Bois des Saints-Pères, sur 34,7 hectares, dans le secteur d'urbanisation préférentiel inscrit au Schéma Directeur de la Région Ile de France en vigueur.

Par ailleurs, la suppression de la zone AUc, à l'ouest du hameau de Saint-Leu, représente environ 18 ha d'espaces agricoles et naturels préservés en zone Aa ou en zone N. Au sud des parkings bordant la gare, ce sont environ 3 ha de boisement qui sont préservés en zone N et en EBC. Ainsi, par rapport au PLU en vigueur, ce sont au minimum 21 ha qui se voient préservés en espaces agricoles, naturels ou forestiers dans le cadre du présent projet de révision. »

Appréciation du commissaire enquêteur :

Plusieurs sujets de cette observation sont déjà évoqués (P1, P8, P10, P11, P12 et 26). Elle concerne donc surtout la poursuite de l'urbanisation de la ZAC de la Plaine du Moulin à Vent et du Bois des Saints-Pères, sur 34,7 hectares, dans le secteur d'urbanisation préférentiel inscrit au Schéma Directeur de la Région Ile de France en vigueur.

La commune note la suppression de la zone AUc, à l'ouest du hameau de Saint-Leu, qui représente environ 18 ha d'espaces agricoles et naturels préservés en zone Aa ou en zone N. Au sud des parkings bordant la gare, ce sont environ 3 ha de boisement qui sont préservés en zone N et en EBC. Ainsi, par rapport au PLU en vigueur, ce sont au minimum 21 ha qui se voient préservés en espaces agricoles, naturels ou forestiers dans le cadre du présent projet de révision.

- Thème 5 - Les Espaces Classés Boisés

- P4) M. Bernard OGER.

Il demande le déclassement de la parcelle de terrain numéro BI 198 situé au n° 38, rue de la Roche des Brandons à Cesson. Il signale que ce déclassement avait été préalablement acté par la mairie.



- Réponse de la commune :

La commune considère que « ces terrains effectivement boisés, dans le prolongement du boisement existant, en bordure de la voie ferrée et situés en dehors de l'enveloppe urbanisée sont actuellement classés zone N et en EBC dans le PLU en vigueur ». Tenant compte des objectifs de préservation des composants de la trame verte et bleue et des supports de biodiversité dans le tissu urbain et de protection des populations des nuisances liées au bruit ferroviaire, elle considère qu'il n'est pas souhaitable de rendre ces terrains constructibles et que ce classement est reconduit dans le présent projet de PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La position de la commune n'apporte pas de critique, la demande n'est pas retenue.

- P 14) Mme JOUINI.

Elle est propriétaire au 36, rue de la Roche des Brandons d'une parcelle classée en EBC. Elle souhaite construire une maison sur cette parcelle, elle demande que le classement EBC en soit retiré.



Elle signale que si sur la parcelle (plan ci-après) la trame EBC a pu être supprimée, il peut en être de même pour sa parcelle.



- Réponse de la commune :

« En complément à la réponse apportée à l'observation P4, les boisements protégés en EBC ont tous été classés en zone N dans un souci de cohérence et de lisibilité. Ces terrains étaient constructibles dans le PLU en vigueur et ce classement est reconduit dans le cadre du présent projet. Le classement en EBC des parcelles densément boisées situées à l'ouest, sur les terrains de l'école, est quant à lui reconduit et accompagné d'un classement en zone N. Au Nord et à l'Est, les espaces verts de la Plaine du Moulin à vent sont protégés en tant qu'éléments de paysage ».

Appréciation du commissaire enquêteur :

Comme pour l'observation P4, la commune considère que ces terrains effectivement boisés, dans le prolongement du boisement existant, en bordure de la voie ferrée et situés en dehors de l'enveloppe urbanisée sont actuellement classés zone N et en EBC dans le PLU en vigueur. Et qu'il n'est pas souhaitable de rendre ces terrains constructibles et que ce classement est reconduit dans le présent projet de PLU. La position de la commune n'apporte pas de critique, la demande n'est pas retenue.

- Thème 8 - Autres sujets.

- P18) Famille KOSZO.

La Famille KOSZO précise qu'elle est concernée dans la révision du PLU pour ses parcelles n°278 et n° 167 dans l'OAP n°1.

Dans le cadre de la recommandation A, depuis plus de 40 ans, la famille KOSZO préserve « les qualités écologiques du ru ».

Dans le cadre de la recommandation B, du fait que cette zone est non constructible, elle continuera à préserver cet arbre remarquable à conserver : « peuplier noir », en prenant en compte que « tout aménagement susceptible d'altérer ses racines est interdit dans un rayon de 15 mètres ». Étant précisé qu'une partie du rayon de cet arbre se situe sur un terrain appartenant déjà à la Mairie de Cesson.

La Famille KOSZO présente dans son document des éléments de contextes afin de prouver l'intérêt qu'elle porte aux deux recommandations du PLU, relatifs aux parcelles 278 et 167, inscrites à l'OAP N°1.

- Réponse de la commune :

La commune remercie la famille KOSZKO pour cette attention portée à la préservation des composantes qui caractérisent les qualités paysagères et environnementales du site.

La commune prendra soin de respecter du mieux possible le périmètre du peuplier noir.

- P 20) M. Éric MAURIN.

Il demeure au 11, rue de la Garenne où il est victime d'inondations du fait de la montée des eaux en cas d'orages importants. Un projet présenté aux riverains par GPS le 23 septembre 2021 fait état de la construction d'un bassin de rétention dans la forêt au droit des propriétés de la rue de la Garenne.

On peut constater que l'emplacement réservé numéro 10 correspondant à l'aménagement d'un ouvrage de rétention des eaux pluviales est positionné dans la zone UB et non dans la zone N correspondant à la forêt.

Décision n° E 21000061M/77 du 09/09/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre.

Il rappelle que lors de la réunion du 23 septembre 2021 il a été évoqué la construction du bassin d'ici deux ans à cause d'inondations de plus en plus importantes.

- Réponse de la commune :

La commune précise que l'ouvrage de rétention présenté par la CA GPS lors de la réunion du 2 septembre 2021 se situe en dehors de la rue de la Garenne dans la partie boisée classée N dont une partie de la trame « EBC : espace boisé classé » a été retirée. L'emplacement réservé n°10 doit permettre le passage des réseaux qu'il sera nécessaire de réaliser entre ce futur bassin et les réseaux d'eaux pluviales existantes. Elle précise par ailleurs, qu'au moment du lancement de l'enquête publique, GPS a informé la commune d'une adaptation de l'implantation du bassin dans la zone N, et que cette demande sera prise en compte avant l'approbation définitive du projet de PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le problème est bien pris en compte par la commune.

- E 5) M. Julien SAMYN.

Il désire implanter un abri de jardin en parpaing avec un crépi de la même couleur que celui de la maison, accolé au mur du voisin. Le permis de construire a été refusé car il faut une distance minimum de 4 mètres entre le pignon de la maison et le mur de l'abri de jardin, or les terrains de la Plaine du Moulin à Vent sont assez petits, il n'y a donc pas cette distance.

Le règlement autoriserait de coller l'abri sur le pignon de la maison et qu'il rejoigne le mur du voisin, ce qui ferait un bloc de parpaings, mais il estime que la vue de la rue serait peu esthétique.

M. Julien SAMYN a pour projet de faire quelque chose d'esthétique qui ne dénature pas le hameau. Il présente des plans 3D pour montrer que son projet est réalisable et qu'il est plus esthétique pour le hameau.

Il demande que le règlement du PLU sur la ZONE UBK, permette de ne pas appliquer les distances de 4 mètres minimum pour un abri de jardin.





- Réponse de la commune :

La commune précise que le projet de règlement de la zone UBk n'impose pas de retrait minimum de 4 mètres entre une habitation et son annexe.

Et que par rapport aux limites séparatives, il ne fixe pas de règles pour les annexes d'une hauteur de moins de 3,50 m de hauteur et de 20m² d'emprise au sol.

Sur une même propriété, il n'est pas fixé de règles pour les annexes n'excédant pas 3,50 m de hauteur.

Cependant, dans un souci de maîtrise de l'urbanisation de ce secteur et de qualité paysagère, la commune ne souhaite pas de ne pas renforcer les exigences applicables aux annexes. Ainsi, il sera précisé dans le règlement que les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et par rapport aux autres constructions sur une même propriété en zone UB, ne s'appliquent pas aux annexes n'excédant pas 3,50 m de hauteur et 12 m² d'emprise au sol, en d'autres termes, aux annexes de type abri de jardin. Les annexes de plus grandes dimensions, dédiées au stationnement notamment, devront respecter les règles applicables aux constructions.

Le projet de règlement n'empêchera donc pas la réalisation de l'annexe mentionnée si sa hauteur ne dépasse pas 3,50 m et son emprise 12 m².

Appréciation du commissaire enquêteur :

Ce règlement pourra faciliter la construction et la bonne intégration des abris de jardin dans les propriétés

- Thème 9 – Autres sujets :

- E12) de madame Odile FETIS.

Elle exprime les remarques suivantes :

1) Sur la densification du centre ville.

- La densité du nombre de logements n'est pas indiquée pour la zone centre-ville. Je vois une superficie de 4,3 hectares avec un potentiel de production de 580 logements. Cela représente 134,9 logements par hectare... C'est une quantité énorme.

Alors qu'il y a 35 logements par hectare pour l'OAP N°2 et 20 logements par hectare pour l'OAP N°3, le SDRIF fixe un objectif de densité des espaces d'habitat d'au moins 22,5 logements / ha à l'horizon 2030. Entre « au moins 22,5 » et 134, il y a un écart ahurissant. Est-ce possible de densifier ainsi une zone ?

- C'est un total de 948 logements qui est programmé dans les OAP n°1, n°2, n°3, n°4, n°5, n°6 et n°8.

Il y a actuellement 4500 logements à Cesson. Le parc de logement s'est accru de 384 unités soit +10% sur la période 2012-2017 (de l'ordre de 77 unités en moyenne/an). Pour rappel, il y a eu sur cette période une augmentation de 1 086 habitants soit +11,6%.

Si on garde la même proportion, la construction des 948 logements va apporter 2 600 nouveaux habitants. Nous étions 11 310 habitants en 2020. Nous allons donc augmenter le nombre d'habitants d'environ 23 % pour arriver à 13 900. C'est énorme. Sans compter qu'il est souvent précisé dans le projet un nombre de logements minimum. Donc, il pourrait finalement y en avoir encore plus. Cela est confirmé dans le document : la population cessonnaise compte un peu plus de 11 000 habitants au 1^{er} janvier 2020, elle pourrait s'élever à un peu plus de 14 000 habitants en 2030.

C'est une augmentation de population jamais vue sur notre commune qui est ainsi programmée en moins de 10 ans. De 10 000 à 14 000, il s'agit de 40% d'augmentation.

- Il est prévu la construction de 70 nouveaux logements sociaux sur le site de Montbréau. Ils s'ajoutent aux logements sociaux déjà construits sur ce site. Cela créera à cet endroit un quartier avec de nombreux habitants en grande difficulté sociale, tous regroupés au même endroit. Il n'y a là aucune mixité sociale, ce qui est toujours source de problèmes dans nos communes. De plus, ce quartier est tout proche de la voie de chemin de fer qui apporte donc des nuisances nombreuses pour les habitants. Quelles écoles pourront accueillir tous les enfants ? Y a-t-il une construction de groupe scolaire prévue ? Idem pour la crèche ? Il faut revoir à la baisse la quantité de logements prévus pour l'OAP Centre-ville, et la quantité de logements sociaux à Montbréau.

2) La circulation.

- La circulation des voitures en centre-ville sera densifiée dans des rues étroites qui n'ont pas été conçues pour recevoir un tel trafic. Les trottoirs sont également de largeur irrégulière et les piétons seront très proches de la circulation, donc en danger, surtout les plus jeunes.

- Des liaisons douces sont prévues, mais existe-t-il un plan général des futures pistes cyclables sur la commune ? Car il faut qu'elles soient non seulement raccordées aux voies de circulation, mais également raccordées entre elles. De plus, elles semblent arriver parfois perpendiculairement aux rues, ce qui obligera à placer une barrière de sécurité, ce qui empêchera la fluidité de circulation à vélo et compliquera l'insertion du vélo dans la circulation routière. Or, pour désengorger la circulation des voitures, il faut privilégier le vélo. Il faut donc que le plan des voies douces soit mûrement réfléchi, fluide et sans mise en danger du cycliste.

Je demande donc qu'un plan cohérent et fluide des voies douces soit clairement indiqué dans le PLU. Il faut même un plan cohérent complet de circulation de tous les modes de transports dans Cesson, intégrant vraiment les voies douces.

•Les futurs parkings à vélo sont-ils assez nombreux et placés un peu partout sur la commune, notamment près des commerces, écoles, collèges, MLC, cabinets médicaux etc ? Là aussi, je souhaite que cela soit clairement indiqué dans le PLU.

•La mutualisation des parkings pour les voitures est une belle idée. Mais en sachant que dans un foyer, il y a souvent deux voitures, il y aura une pénurie de places de parking. Il faut prévoir des stationnements en grand nombre dans les programmes de construction des logements. Le permis de construire ne devrait être accordé que si ce nombre est suffisant, ou même imposé. Et là encore, les liaisons douces sont vitales pour éviter trop de déplacements en voiture à l'intérieur de Cesson

•La fréquence des bus qui arrivent à la gare sera-t-elle augmentée afin, là encore, de limiter l'utilisation de la voiture ?

Performance énergétique.

Dans le document : *En cohérence avec le PCAET Grand Paris Sud, des règles imposant le recours à des techniques, modes d'implantation, orientations, etc. améliorant la performance énergétique des bâtiments, sauf impossibilité liée à la nature du terrain ou à l'insertion architecturale du projet.*

Pourquoi écrire « *sauf impossibilité* »... Les promoteurs se réfugieront derrière cette phrase pour construire des bâtiments plus énergivores. Avec le réchauffement climatique, on ne peut pas accepter une phrase ainsi rédigée. Les nouveaux bâtiments doivent tous être conçus avec la meilleure norme de performance énergétique, cela doit être noté sans exception.

- Réponse de la commune :

1°. Densification du centre-ville et 2°) Circulations.

Cf réponses aux observations P8, P10 et 26.

3°. Performances énergétiques

Pour rappel la RE 2020 sera applicable aux constructions destinées à l'habitation à compter du 1^{er} janvier 2022, ce indépendamment du PLU.

Par ailleurs, la mention "sauf impossibilité liée à la nature des terrains " implique que le pétitionnaire démontre cette impossibilité (ex: parcelle en lanière empêchant une orientation Nord / Sud). Des critères objectifs d'appréciation existent donc bien pour garantir l'application de cette règle.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Réponses voir P8, P10 et 26.

Pour ce qui est de la performance énergétique, je n'ai pas de remarque particulière à la réponse de la commune.

- Thème 7 - Modification du rayon de 500 m.

- M1) M. et Mme Dominique BONCHE.

Ils confirment leur hostilité à la levée ou à la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'Église Saint Pierre de Vert Saint Denis. Leur pavillon, sis au 17 rue Janisset Soeber à Cesson, est situé initialement dans ce périmètre et est répertorié au Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Seine et Marne, ce qui lui confère, outre les contraintes pour le respect de l'Architecture et du coût engendré par celles-ci, une valeur non des moindres de leur patrimoine.

Par ailleurs, cette valeur patrimoniale subit une double peine car ils sont également confrontés par le projet OAP n° 4 mené en parallèle qui les prive de la jouissance d'une partie de l'acquisition de leur terrain attenant, parcelle cadastrée n° 314.

Dans le contexte actuel des projets menés par la Mairie de Cesson qui ont plutôt tendance à dévaloriser, par les nouvelles constructions d'immeubles, le charme de l'ancien bourg, ils tiennent à protéger ce qui peut encore l'être.

- Réponse de la commune :

Comme elle l'évoque dans la réponse apportée à l'observation P21, la commune rappelle que l'objet de la présente enquête conjointe vise également à supprimer le reliquat du rayon de protection de 500 mètres autour de l'église Saint-Pierre, en cohérence avec le périmètre délimité des abords approuvé en 2005 sur la commune de Vert-Saint-Denis abritant l'église.

En effet, comme l'expose le dossier de modification, le champ de visibilité sur l'église Saint-Pierre est inexistant, depuis et en tous lieux de la portion du périmètre des 500 mètres concernant la commune de Cesson.

De plus la nature du tissu urbain, la qualité architecturale des constructions et la qualité paysagère ne s'inscrivent pas dans un continuum de nature à contribuer à la mise en valeur des abords de l'église Saint-Pierre. Ces espaces urbains sont plus récents et identiques aux quartiers qui ont été exclus des abords du monuments lors de la modification de 2005 sur la commune de Vert-Saint-Denis.

Ainsi, elle considère que les secteurs impactés par ce périmètre sur la commune de Cesson ne participant pas à la qualité des abords du monument, leur maintien dans le périmètre délimité des abords de l'église Saint-Pierre ne se justifie pas.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Il est évident que le champ de visibilité depuis et en tous lieux de la portion du périmètre des 500 mètres sur l'église Saint Pierre est inexistant sur la commune de Cesson. De plus, la nature du tissu urbain, la qualité architecturale des constructions et la qualité paysagère ne sont pas de nature à contribuer à la mise en valeur des abords de l'église Saint-Pierre. Ces espaces urbains sont plus récents et identiques aux quartiers qui ont été exclus des abords du monuments lors de la modification de 2005 sur la commune de Vert-Saint-Denis. La seule observation recueillie ne permet pas de justifier le maintien, sur la commune de Cesson, du périmètre délimité des abords de l'église Saint-Pierre de Vert-Saint-Denis.

26) - Observation du commissaire enquêteur.

L'étude de ce projet de PLU laisse nettement apparaître l'insuffisance de la programmation des logements locatifs sociaux (LLS) pour permettre d'atteindre les objectifs de la loi SRU d'ici 2025/2030. Ce qui a amené les services de l'État à émettre un avis défavorable sur le projet du PLU. Quelles sont les propositions de la commune pour répondre à cette exigence qui s'impose à elle ?

Réponse de la commune à cette observation :

La commune est soucieuse de permettre un développement urbain équilibré, tenant compte notamment des objectifs de la loi SRU. Cela se traduit notamment par l'aménagement de programmes de logements répondant aux objectifs de mixité sociale, par ailleurs exprimés à plusieurs reprises dans le cadre de la présente enquête.

Plusieurs opérations non mixtes de logements locatifs sociaux ont dû être programmées afin de permettre la réalisation des objectifs triennaux qui lui sont assignés.

La commune, en maintenant une production dépassant les 25% en termes de flux, poursuit donc activement ses efforts pour tendre vers l'objectif de 25% en termes de stock à moyen terme.

Le projet de PLU prévoit d'imposer un minimum de 30% de logements locatifs sociaux aux opérations comportant plus de 5 logements. Pour autant, la commune ne souhaite pas imposer un taux de 50% de logements locatifs sociaux à l'ensemble des opérations programmées sur le territoire afin de ne pas compromettre leur faisabilité tenant compte des spécificités des différents tissus résidentiels de la commune, notamment autour des noyaux anciens.

L'aménagement du pôle gare devra permettre de répondre aux objectifs de la loi SRU. Des études complémentaires sont cependant nécessaires notamment afin de définir des conditions de desserte adaptées aux besoins futurs. Le classement de ce secteur en zone 2AU est ainsi motivé par la nécessité d'approfondir la réflexion avec l'EPA Sénart, GPS, le Conseil Départemental et la SNCF. A ce stade, il a été convenu avec les services de l'État d'instaurer une OAP inscrivant le nombre minimum de logements et la part minimum de logements sociaux programmés sur la zone. La commune a en effet pour objectif de définir, en concertation avec ses partenaires, un programme d'aménagement adapté aux objectifs du PADD dans un futur proche. Une simple modification du PLU permettra alors de préciser les orientations d'aménagement encadrant le développement du pôle gare en cohérence avec les engagements pris dans le cadre de la présente révision.

Une prochaine réunion est prévue avec les services de l'État afin notamment d'y arrêter le programme de logements permettant de répondre aux objectifs assignés à la commune.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La commune doit bien sûr, satisfaire aux directives de la loi SRU. Cela se traduira par une densification supplémentaire de la commune, qui pourra avoir des conséquences sur les conditions de circulation et sur tous les déplacements, ainsi que sur les besoins en équipements publics, c'est à prendre en compte.

3.3. Analyse générale

La majeure partie des observations émises porte sur :

- Les zones Nj,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).

Avec le zonage Nj, la commune souhaite maintenir des espaces verts dans les cœurs d'îlots et les fonds de jardins des zones urbaines et sur les rives du ru de Balory. Seules les extensions limitées des constructions et les constructions annexes y sont admises. Cette disposition est très pénalisante pour certains propriétaires à qui elle supprime parfois d'importantes possibilités de construire. Il apparaît que, pour quelques demandes, les limites des zones Nj peuvent être légèrement aménagées afin d'être un peu moins restrictives, sans pour autant diminuer l'intérêt environnemental de ces zones. Aussi, je suis favorable aux aménagements proposés par la commune, en réponse à certaines demandes de modification concernant des zones Nj et je recommande qu'elles soient prises en compte.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent la continuité et la concrétisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Huit secteurs d'OAP ont été repérés et parmi elles, deux seulement ont été l'objet d'observations du public (n°4 et n°5) sans que cela les remette en cause.

Certains intervenants, découvrant les importants nouveaux projets immobiliers, ont manifesté leur inquiétude et, de ce fait, leur désir de préserver le caractère de Cesson. Mais, on peut considérer qu'avec ce projet de PLU, la commune a pris les dispositions réglementaires nécessaires visant à préserver les composantes patrimoniales de la commune ainsi que les cœurs d'îlots, notamment par l'identification de nouveaux éléments de paysage protégés. Je considère aussi que le projet de PLU a bien pris en compte le développement des équipements publics et culturels qui devront nécessairement accompagner ce développement. De même pour ce qui est de la circulation automobile et les circulations douces.

En définitive, ce développement reste mesuré, et semble bien accompagné par un développement adapté des infrastructures et équipements publics.

En conclusion, les observations du public recueillies ne font pas apparaître d'arguments susceptibles d'être retenus à l'encontre de la révision du PLU, ni de fonder des réserves à son sujet.

La modification du périmètre de protection du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre (Vert-Saint-Denis), en vue de sa suppression, n'appelle quant à elle, aucune réserve.

Fait à Pringy

Le 23 décembre 2021.

Le commissaire enquêteur :



Michel Cerisier

4. CONCLUSIONS.



RÉGION ÎLE-DE-FRANCE
Département de SEINE-ET-MARNE
Commune de CESSON 77240

ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête publique conjointe relative à la révision générale du plan local d'urbanisme et à la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre (Vert-Saint-Denis), en vue respectivement de son approbation et de sa suppression.



L'enquête publique s'est déroulée pendant 31 jours consécutifs, du samedi 16 octobre 2021 à 09h30 au mercredi 17 novembre 2021 à 19h30 inclus. Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Cesson 77240, 08 route de Saint Leu. Arrêté municipal n° 2021/109, en date du 09 septembre 2021.

CONCLUSIONS MOTIVÉES et AVIS

Rapport, conclusions motivées et avis remis par le commissaire enquêteur le 23 décembre 2021 à la mairie de Cesson.

Décision n° E 21000061M/77 du 09/09/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre.

Cette enquête publique unique regroupe deux objets :

- 1) - l'enquête publique relative à la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune, en vue de son approbation.**

- 2) - l'enquête publique relative à la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre (Vert-Saint-Denis), en vue de sa suppression.**

4.1. Enquête publique relative à la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune, en vue de son approbation.

Conclusions motivées

4.1.1. Rappel du projet soumis à l'enquête publique.

L'enquête publique porte sur la révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Cesson 77240. La commune de Cesson est couverte par un plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 16 décembre 2003 qui a été ensuite :

- modifié par délibération du conseil municipal du 27 septembre 2007,
- modifié simplifiée par délibération du comité syndical du 17 novembre 2011,
- modifié par délibération du conseil municipal du 09 décembre 2015,
- modifié par délibération du conseil municipal du 17 décembre 2015,
- modifié par délibération du conseil municipal du 12 octobre 2016,
- modifié par délibération du conseil municipal du 03 février 2021.

Les objectifs de la révision du PLU sont les suivants :

- > Actualiser le projet de territoire afin de prendre en compte l'évolution du contexte démographique, économique et environnemental dans une démarche de développement durable.
- > Affirmer la volonté d'un développement urbain maîtrisé.
- > Adapter l'offre et la localisation des équipements (scolaires entre autres) afin d'accompagner l'évolution démographique du territoire.
- > Enrichir la biodiversité au travers d'une trame verte et bleue maillant le territoire en identifiant et en préservant les réservoirs de biodiversité et les corridors de déplacement (continus ou discontinus).
- > Compléter la réalisation du maillage des liaisons douces inter-quartiers.
- > Permettre la mise en accessibilité des espaces publics pour les personnes à mobilité réduite.
- > Utiliser les nouveaux outils offerts par le Code de l'urbanisme pour mettre en œuvre le projet communal en employant les instruments que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et en utilisant avec discernement les prescriptions réglementaires.
- > Prendre en compte les documents supra-communaux existants, tels le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le Plan Local des Déplacements (PLD),...
- > Prendre en compte le projet de Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) et notamment les éléments de diagnostic territorial.

Le projet mis à l'enquête publique a défini des orientations d'aménagement et de programmation portant sur huit secteurs :

- l'OAP n°1 - la ferme Benoît et Poirier Saint, elle encadre la production de 218 logements dans le cadre de la reconversion de la ferme Benoît et du site dit du « Poirier Saint »,
- l'OAP n°2 - rue du pré de la Ferme,
- l'OAP n°3 - 4 rue du Gros Caillou,
- l'OAP n°4 - rue Janisset Soeber.

Ces 3 OAP encadrent le potentiel mutable de parcelles non bâties au cœur du tissu urbain pour la création de 30 logements au total.

- l'OAP n°5 - centre-ville, elle encadre un potentiel de production d'au moins 580 logements à l'échelle du bourg marqué par plusieurs opérations d'envergure, à commencer par le programme de 415 logements de la ZAC du Centre-ville,
- l'OAP n°6 - Centre commercial Cesson-la-Forêt : elle encadre la requalification d'une zone d'activités situées en entrée de ville. Un potentiel de 50 logements y est identifié,
- l'OAP n°7- zone AUX, elle encadre le développement de la zone d'activités programmé dans le cadre de la ZAC de la Plaine du Moulin à Vent.
- l'OAP n°8 - Montbreau, elle encadre un potentiel mutable d'au moins 70 logements bordant la voie ferrée.

Le PLU a fait l'objet d'une concertation dont le conseil municipal avait fixé les modalités et dont il a approuvé le bilan. Cette révision du PLU nécessite une enquête publique, régie par le code de l'environnement.

4.1.2. Déroulement de l'enquête publique.

Après ma désignation de commissaire enquêteur par monsieur le président du tribunal administratif de Melun, l'enquête publique a été organisée conformément aux règles en vigueur. Elle s'est déroulée du samedi 16 octobre 2021 à 09h30 au mercredi 17 novembre 2021 à 19h30 inclus à la mairie de Cesson.

L'information du public peut être considérée comme suffisante et adaptée.

Conformément à l'arrêté municipal, les cinq permanences prévues ont bien été effectuées.

Le commissaire enquêteur estime que :

- le dossier a été établi conformément à la réglementation,
- l'enquête s'est déroulée sans incident, en conformité avec la réglementation en vigueur,
- la publicité et l'information du public ont été correctement réalisées,
- le public a pu librement consulter le dossier à la mairie et sur le site internet de la commune, et il a eu la possibilité de s'exprimer sans contrainte. Un registre était présent dans la mairie et une adresse électronique sur le site de la commune permettait d'adresser des observations par voie dématérialisée.

Au cours de ses permanences, le commissaire enquêteur a reçu plus d'une trentaine de personnes parmi le public. Vingt-trois (23) courriers ou dépositions manuscrites, ont été déposées sur les registres papier. Douze (12) observations ont été déposées sur le registre électronique. Huit personnes ont simplement demandé des renseignements au commissaire enquêteur.

Décision n° E 21000061M/77 du 09/09/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre.

C'est un total de trente-cinq (35) observations qui ont été formulées par le public. Compte tenu de quatre (4) doublons et qu'une observation ne concernait pas cette enquête, c'est trente (30) observations qui ont été retenues pour cet objet de l'enquête publique.

Le procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales a été établi à la date du 24 novembre 2021 puis remis et commenté en mairie à monsieur Jean-Michel Belhomme, adjoint responsable des projets, ce même jour à 15h30.

Par un courrier en date du 20 décembre 2021, reçu le 21 novembre 2021, monsieur le maire de Cesson, responsable du projet, par l'envoi de son mémoire en réponse, m'a fait connaître ses observations en réponse à celles formulées par le public.

4.1.3. Conclusions.

Les zonages Nj en cœur d'îlot et le long du ru du Balory.

La commune a voulu avec les zonages Nj, maintenir des espaces verts dans les cœurs d'îlots et les fonds de jardins des zones urbaines ainsi que sur les rives du ru de Balory. Seules les extensions limitées des constructions et les constructions annexes y sont admises. Cette disposition est très pénalisante pour certains propriétaires à qui elle supprime parfois d'importantes possibilités de construire. Il apparaît cependant, que pour quelques demandes, les limites des zones Nj peuvent être légèrement aménagées afin d'être un peu moins restrictives, sans que cela diminue pour autant l'intérêt environnemental de ces zones. Il en est ainsi pour les observations P1 et P16 ; je suis favorable aux légères modifications de leur tracé proposées par la commune et je recommande qu'elles soient prises en compte.

Pour les autres demandes, (P5, P12, P17, E10), la modification ou la suppression de ces zonages sur certaines parcelles remettrait en cause la raison même de leur création.

D'autres personnes, (P2, P2B, P6, E3, E4, E8) au contraire, ont demandé que le classement Nj soit étendu à de nouvelles parcelles. Cela concerne notamment une parcelle limitrophe de la résidence du Carré Vert, faisant partie de la future ZAC de Cesson, afin de créer un espace de protection. En fonction de l'état d'avancement du projet de la ZAC, il paraît difficile de répondre favorablement à cette demande, qui n'est cependant pas sans intérêt pour protéger les habitants du Carré Vert de la proximité de la future ZAC. À défaut, la proposition de la commune de créer une zone Nj sur la partie de la parcelle 298 entre la limite de la ZAC sur la parcelle du Carré Vert est intéressante. Elle permettrait d'assurer que soit conservé un espace végétal protégeant la résidence de la proximité de la future ZAC de Cesson, ce qui semble répondre au souhait légitime des demandeurs. Dans la mesure où cette solution pourrait convenir aux résidents du Carré Vert, j'y serais favorable.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent la continuité et la concrétisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Huit secteurs d'OAP ont été repérés et parmi eux, deux seulement ont été l'objet d'observations du public (n°4 et n°5) sans que cela puisse les remettre en cause. Notamment, l'importance des projets de construction de logements et la réalisation d'une résidence-sénior dans l'OAP n°5 Centre-ville, justifient pleinement le développement d'une offre de stationnement dans ce secteur.

Des personnes s'inquiètent de la politique d'urbanisation de la commune et font part de leur souci de préserver le caractère et l'environnement de leur village. Ces personnes considèrent que le développement des infrastructures qui doit accompagner cette augmentation de population est insuffisant, qu'il n'y a pas assez de salles polyvalentes, d'écoles, de complexes sportifs et culturels.

Décision n° E 21000061M/77 du 09/09/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre.

Ces personnes craignent aussi que cela entraîne inévitablement une augmentation conséquente du trafic routier et un manque de stationnement. Le souci de ces intervenants, découvrant les importants nouveaux projets immobiliers, de préserver le caractère de Cesson se comprend parfaitement, mais on peut observer qu'avec ce projet de PLU, la commune a bien pris les dispositions réglementaires nécessaires visant à préserver les composantes patrimoniales, notamment par la création des zones Nj et par l'identification de nouveaux éléments de paysage protégés. Le projet de PLU a bien pris en considération aussi le développement des équipements publics et culturels qui devront accompagner le développement de l'urbanisation et il en est de même pour ce qui est de la circulation automobile, des pistes cyclables et des circulations douces.

En fait, cette croissance reste mesurée, et semble bien accompagnée par un développement adapté des infrastructures et des équipements publics. Il faut rappeler que ce développement de l'urbanisation s'impose à la commune, qui se doit d'atteindre les objectifs de mixité sociale imposés par les services de l'État, par ailleurs exprimés à plusieurs reprises dans le cadre de la présente enquête publique.

Deux personnes ont demandé le déclassement d'espaces classés boisés (EBC) sur une partie de leur parcelle. La commune déclare que « *ces terrains effectivement boisés, dans le prolongement du boisement existant, en bordure de la voie ferrée et situés en dehors de l'enveloppe urbanisée, sont actuellement classés zone N et en EBC dans le PLU en vigueur* ». Tenant compte des objectifs de préservation des composants de la trame verte et bleue, des supports de biodiversité dans le tissu urbain et de la protection des populations des nuisances liées au bruit ferroviaire, la commune considère avec raison, qu'il n'est pas souhaitable de rendre ces terrains constructibles et que le classement EBC doit être reconduit dans le présent projet de PLU.

Des personnes signalent un manque de logements accessibles pour les revenus modestes, les jeunes, les familles monoparentales, les personnes âgées seules ainsi que pour les personnes en situation de handicap. La commune précise que les objectifs de production de logements sociaux inscrits dans le PADD découlent des obligations induites par la loi SRU qui imposent qu'à l'horizon 2025, la part des logements locatifs sociaux à l'échelle de la commune atteigne 25% des résidences principales. Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale poursuivis la commune inscrit une part minimale de 30% de logements sociaux dans les opérations de plus de 5 logements et la ZAC du Centre-Ville, programme à elle-seule 415 logements dont 30% de logements sociaux.

Une personne ayant signalé un refus de permis de construire pour implanter un abri de jardin, dans la zone UBK faute de distance suffisante de la construction principale, le règlement sera adapté et permettra plus facilement la construction d'annexes de moins de 3,50 m de hauteur et d'une emprise de 12 m² maximum.

Comme signalé par les services de l'État, ce projet de PLU laisse apparaître l'insuffisance de la programmation des logements locatifs sociaux (LLS) pour permettre d'atteindre les objectifs de la loi SRU d'ici 2025/2030. La commune, en maintenant une production dépassant les 25% en termes de flux, va poursuivre activement ses efforts pour tendre vers l'objectif de 25% en termes de stock à moyen terme. Le projet de PLU prévoit d'imposer un minimum de 30% de logements locatifs sociaux aux opérations comportant plus de 5 logements. Pour autant, la commune ne souhaite pas imposer un taux de 50% de logements locatifs sociaux à l'ensemble des opérations programmées sur le territoire afin de ne pas compromettre leur faisabilité, en tenant compte des spécificités des différents tissus résidentiels de la commune, notamment autour des noyaux anciens. Elle semble considérer que l'aménagement du pôle gare devra permettre de répondre aux objectifs de la loi SRU.

Décision n° E 21000061M/77 du 09/09/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre.

Il appartient à la commune de trouver un accord avec les services de l'État afin d'y arrêter le programme de logements permettant de répondre aux objectifs assignés à la commune. Celle-ci doit bien sûr, satisfaire aux directives de la loi SRU, mais cela pourra se traduire par une densification supplémentaire de la commune, ce qui pourra ne pas être sans conséquences sur les conditions de circulation et sur les déplacements, ainsi que sur les besoins en équipements publics, cela est à prendre en considération. Pour autant, le PLU comporte des dispositions suffisantes pour que ces objectifs de construction puissent se réaliser sans porter atteinte de manière excessive au caractère des zones urbaines existantes.

Exceptée la remarque des services de l'État relative à la programmation des LLS, les avis des personnes publiques associées sont favorables. Quelques observations portent sur des points particuliers ou sur des détails visant à obtenir des ajustements rédactionnels ou l'ajout de compléments au PLU ; elles devront être prises en compte. La Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne émet une réserve relative aux activités commerciales. Elle signale un manque d'encadrement des implantations commerciales risquant de déstabiliser l'équilibre commercial de la commune, une évolution du foncier à vocation économique à mieux justifier et des orientations en faveur des activités économiques et commerciales à compléter au PADD. En zone UA, la CCI Seine-et-Marne suggère d'autoriser les constructions à usage d'entrepôt à la condition que ces dernières soient le complément d'une activité autorisée dans la zone tout en fixant un plafond de surface de plancher. Ces conditions permettraient de satisfaire les besoins en stockage de certaines activités autorisées.

En définitive, le projet de révision du PLU de Cesson me paraît répondre de manière satisfaisante aux enjeux de la commune, notamment en matière de maîtrise du développement urbain, de qualité urbaine et paysagère, et de ceux des activités économiques et de protection des milieux naturels et des paysages.

4.1.4. Avis du commissaire enquêteur.

Après avoir, une fois l'enquête terminée, communiqué au maire de la commune, sous forme d'un procès-verbal de synthèse, les différentes observations recueillies sur les registres et reçu par courrier, et pris en compte, ses éléments de réponse.

Considérant que les modifications proposées par le maire de la commune dans son mémoire en réponse apportent des améliorations et des précisions nécessaires à l'actualisation des documents, et que ces modifications n'auront qu'un impact très réduit sur l'économie générale du projet.

Compte tenu :

- du déroulement de l'enquête publique,
- des éléments présentés dans le dossier soumis à l'enquête publique,
- des visites effectuées sur la commune,
- des divers entretiens au cours de l'enquête,
- des entretiens avec les responsables de la mairie de Cesson,
- des observations du public recueillies pendant l'enquête publique,
- du rapport établi,
- des conclusions développées ci-dessus.

Recommandation :

- Je recommande que soit bien prise en compte la proposition de modification des limites de la zone Nj proposées par la commune, concernant les demandes P1 et P16.

En conclusion le commissaire enquêteur :

Émet un avis favorable au projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Cesson en vue de son approbation.

À Pringy le 23 décembre 2021

Le commissaire enquêteur,



Michel Cerisier

4.2. Enquête publique relative à la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre (Vert-Saint-Denis), en vue de sa suppression.

Conclusions motivées

4.2.1. Rappel du projet soumis à l'enquête publique

L'église Saint-Pierre de Vert-Saint-Denis est un monument historique inscrit par arrêté du 30 juillet 1980. En 2005 la Ville de Vert-Saint-Denis a procédé lors de l'élaboration de son PLU à l'élaboration du périmètre de protection modifié des abords de l'église Saint-Pierre, sans toutefois modifier la portion du périmètre de 500 mètres impactant le territoire communal de Cesson. Ce dernier a donc continué à s'appliquer conformément à la loi du 25 février 1943. C'est cette portion du périmètre de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre qui est aujourd'hui sujet à modification. Compte tenu de l'absence de champs de visibilité avec l'église Saint-Pierre de Vert-Saint-Denis d'une part, et du faible intérêt patrimonial, architectural, urbain et paysagé d'autre part, la portion de périmètre de 500 mètres du monument historique sur la commune de Cesson ne participe pas à garantir le maintien et la qualité des abords du monument. L'extension du périmètre délimité des abords de la commune de Vert-Saint-Denis ne se justifie pas et ne peut être envisageable. Le projet propose la suppression de la portion de périmètre de 500 mètres sur la commune de Cesson.

Cette suppression du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre (Vert-Saint-Denis), nécessite une enquête publique, régie par le code de l'environnement.

4.2.2. Déroulement de l'enquête publique.

Après ma désignation de commissaire enquêteur par monsieur le président du Tribunal Administratif de Melun, l'enquête publique a été organisée conformément aux règles en vigueur. Elle s'est déroulée du samedi 16 octobre 2021 à 09h30 au mercredi 17 novembre 2021 à 19h30 inclus à la mairie de Cesson.

L'information du public peut être considérée comme suffisante et adaptée.

Conformément à l'arrêté municipal, les cinq permanences prévues ont bien été effectuées.

Le commissaire enquêteur estime que :

- le dossier a été établi conformément à la réglementation,
- l'enquête s'est déroulée sans incident, en conformité avec la réglementation en vigueur,
- la publicité et l'information du public ont été correctement réalisées,
- le public a pu librement consulter le dossier à la mairie et sur le site internet de la commune, et il a eu la possibilité de s'exprimer sans contrainte. Un registre était présent dans la mairie et une adresse électronique sur le site de la commune permettait d'adresser des observations par voie dématérialisée.

Décision n° E 21000061M/77 du 09/09/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre.

Au cours de ses permanences, le commissaire enquêteur a reçu plus d'une trentaine de personnes parmi le public. Vingt-trois (23) courriers ou dépositions manuscrites, ont été déposées sur les registres papier. Douze (12) observations ont été déposées sur le registre électronique. Huit personnes ont simplement demandé des renseignements au commissaire enquêteur.

C'est un total de trente-cinq (35) observations qui ont été formulées par le public. Compte tenu de quatre (4) doublons et que trente-quatre (34) observation ne concernaient pas cette enquête, c'est une seule observation qui a été retenue pour cet objet de l'enquête publique.

Le procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales a été établi à la date du 24 novembre 2021 puis remis et commenté en mairie à monsieur Jean-Michel Belhomme, adjoint responsable des projets, ce même jour à 15h30.

Par un courrier en date du 20 décembre 2021, reçu le 21 décembre 2021, monsieur le maire de Cesson, responsable du projet, par l'envoi de son mémoire en réponse, m'a fait connaître ses observations en réponse à celles formulées par le public.

4.2.3. Conclusion.

Une seule observation concerne ce sujet.

M. et Mme Dominique BONCHE rappellent leur hostilité à la levée ou à la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'Église Saint-Pierre de Vert-Saint-Denis. Leur pavillon, sis au 17 rue Janisset Soeber à Cesson, est situé initialement dans ce périmètre et est répertorié au Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Seine et Marne, ce qui lui confère, outre les contraintes pour le respect de l'architecture et du coût engendré par celles-ci, une valeur non des moindres de leur patrimoine. Ils considèrent que les projets menés par la Mairie de Cesson ont plutôt tendance à dévaloriser, par les nouvelles constructions d'immeubles, le charme de l'ancien bourg, ils tiennent à protéger ce qui peut encore l'être.

Cependant, est évident que le champ de visibilité depuis et en tous lieux de la portion du périmètre des 500 mètres sur l'église Saint Pierre est inexistant sur la commune de Cesson. De plus, la nature du tissu urbain, la qualité architecturale des constructions et la qualité paysagère ne sont pas de nature à contribuer à la mise en valeur des abords de l'église Saint-Pierre. Ces espaces urbains sont plus récents et identiques aux quartiers qui ont été exclus des abords du monuments lors de la modification de 2005 sur la commune de Vert-Saint-Denis. La seule observation recueillie ne permet pas de justifier le maintien, sur la commune de Cesson, du périmètre délimité des abords de l'église Saint-Pierre de Vert-Saint-Denis, je suis donc favorable à sa suppression.

4.2.4. Avis du commissaire enquêteur.

Après avoir, une fois l'enquête terminée, communiqué au maire de la commune, sous forme d'un procès-verbal de synthèse, les différentes observations recueillies sur les registres et reçu par courrier, et pris en compte, ses éléments de réponse.

Compte tenu :

- du déroulement de l'enquête publique,
- des éléments présentés dans le dossier soumis à l'enquête publique,
- des visites effectuées sur la commune,
- des divers entretiens au cours de l'enquête,
- des entretiens avec les responsables de la mairie de Cesson
- des observations du public recueillies pendant l'enquête publique,
- du rapport établi,
- des conclusions développées ci-dessus.

En conclusion le commissaire enquêteur :

Émet un avis favorable au projet de modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre (Vert-Saint-Denis), en vue de sa suppression.

À Pringy le 23 décembre 2021

Le commissaire enquêteur,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'MC', is written over a horizontal line. The signature is contained within a rectangular box.

Michel Cerisier

5. ANNEXES

5.1 Décision n° E21000061/77 du Tribunal Administratif désignant le commissaire enquêteur.....	72
5.2 Arrêté municipal du 07 avril 2021 prescrivant l'enquête publique.	74
5.3. Certificat d'affichage	77
5.4 - Mémoire en réponse de la commune de Cesson :.....	78

6. PIÈCES JOINTES

- Le dossier d'enquête
 - Les 2 registres d'enquête
 - Le procès-verbal des observations
 - Le mémoire en réponse de la commune de Cesson
 - Le certificat d'affichage.
 - Une clé USB contenant le rapport, les avis et conclusions et le relevé des observations sous format numérisé.
-

5.1 Décision n° E21000061/77 du Tribunal Administratif désignant le commissaire enquêteur.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Melun, le 08/07/2021

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MELUN

43 rue du Général de Gaulle
77000 Melun Cedex
Téléphone : 01.60.56.66.30
Télécopie : 01.60.56.66.10

E21000061 / 77

Monsieur Michel CERISIER
1 rue de Ponceau
77310 PRINGY

Greffe ouvert du lundi au vendredi de
9 h 00 à 17 h 00

Dossier n° : E21000061 / 77
(à rappeler dans toutes correspondances)

COMMUNICATION DECISION DESIGNATION COMMISSAIRE ENQUETEUR

Objet : la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Cesson.

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, une copie de la décision par laquelle le président du tribunal vous a désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Je vous informe que, conformément à l'article L.123-18 du code de l'environnement, vous avez la possibilité de solliciter, par demande motivée, le versement, par le responsable du projet, d'une provision dont le montant et le délai de versement seront fixés par la vice-présidente en charge des enquêtes publiques

En application de l'article R. 123-5 du code de l'environnement, je vous remercie de me faire parvenir, par retour de courrier, la déclaration sur l'honneur que vous trouverez sur le site internet du tribunal administratif de Melun.

Je vous rappelle qu'en application des dispositions de l'article R.123-19 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur transmet à l'autorité organisatrice l'exemplaire du dossier de l'enquête accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif, dans les délais légalement définis par l'article L. 123-15.

Afin de permettre le règlement futur de vos indemnités et le versement des cotisations et contributions sociales, vous voudrez bien adresser au tribunal, à l'issue de l'enquête publique, votre état de frais dûment complété accompagné des justificatifs ainsi que l'original d'un RIB ou RIP et votre numéro de sécurité sociale.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.



Décision modificative n° E2100006M/77

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN

09/09/2021

N° E2000061M /77

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision modificative de désignation d'un commissaire enquêteur

Vu la décision en date du 08/07/2021, désignant Monsieur Michel CERISIER, pour conduire l'enquête publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cesson.

Vu la demande en date du 08/09/2021 par laquelle le Maire de la commune de Cesson demande la désignation d'un commissaire enquêteur pour une enquête publique conjointe, ayant pour objet la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, d'une part, et la modification du Périmètre de Protection des Monuments Historiques, d'autre part.

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants.

Vu le code de l'urbanisme.

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2021.

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Michel CERISIER est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique conjointe mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée au Maire de la commune de Cesson et à Monsieur Michel CERISIER.

Fait à Melun, le 09/09/2021

Le Président,



François LAMONTAGNE

5.2 Arrêté municipal du 07 avril 2021 prescrivant l'enquête publique.



Mairie de Cesson

8 route de Saint-Leu
77240 Cesson
Tél. 01 64 10 51 00
Fax 01 60 63 31 47

Arrêté n°2021/109

Portant sur l'ouverture de l'enquête publique conjointe relative à la révision du plan local d'urbanisme et la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église saint-pierre (Vert-Saint-Denis)

Le Maire de Cesson,

Vu notamment les articles L. 2212-1, L. 2212-2 et L.2213.28 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L. 2112-1 et suivants,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-19,

Vu le Code du Patrimoine,

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.123-2 et R.122-17,

Vu la délibération n°63/2016 du Conseil Municipal du 14 septembre 2016 portant prescription de la révision générale du PLU (PLU),

Vu la délibération n° 17/2019 du Conseil Municipal du 6 février 2019 prenant acte de la tenue du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

Vu la délibération n°37/2021 du Conseil Municipal du 30 juin 2021 approuvant la proposition de modification du périmètre de protection de l'église Saint-Pierre de Vert-Saint-Denis à l'initiative de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine sur la commune de Cesson,

Vu la délibération n°38/2021 du Conseil Municipal du 30 juin 2021 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU,

Vu les décisions n°E21000061/77 et E2100061M/77 en date des 8 juillet et 9 septembre 2021 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Melun désignant Monsieur Michel CERISIER en qualité de commissaire enquêteur,

Considérant la notification du projet de PLU arrêté aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis et leurs avis,

Considérant le dossier intégral du projet de PLU arrêté soumis à l'enquête publique,
Considérant la nécessité de soumettre ce projet de PLU à l'enquête publique en vue d'approuver la révision du PLU conformément aux dispositions des articles L153-19 et L 153-21 du code de l'urbanisme,

Considérant le projet de modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre de Vert-Saint-Denis en vue de sa suppression sur le territoire communal soumis à l'enquête publique,

ARRETE

ARTICLE 1 : Il sera procédé à une enquête publique conjointe portant sur la révision générale du PLU de Cesson et la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre, en vue respectivement de son approbation et de sa suppression, du **samedi 16 octobre à 9 heures 30 au mercredi 17 novembre 2021 inclus à 19h30** soit une durée de 31 jours consécutifs.



Le siège de l'enquête publique est fixé à la Mairie de Cesson, sise 8 route de Saint Leu, 77 240 Cesson.

La révision du PLU poursuit les principaux objectifs suivants :

- Actualiser le projet de territoire afin de prendre en compte l'évolution du contexte démographique, économique et environnemental dans une démarche de développement durable ;
- Prendre en compte les évolutions réglementaires ainsi que les documents supra-communaux existants ;
- Affirmer la volonté d'un développement urbain maîtrisé et enrichir la biodiversité au travers de la trame verte et bleue maillant le territoire en identifiant et en préservant les réservoirs de biodiversité et les corridors de déplacement.

La modification du périmètre de rayon de 500 mètres autour de l'Eglise Saint-Pierre vise à supprimer le reliquat du périmètre sur le territoire de Cesson, en cohérence avec la modification du périmètre intervenue en 2005 sur la commune de Vert-Saint-Denis abritant l'Eglise.

ARTICLE 2 : Monsieur Michel CERISIER, chef d'entreprise de constructions retraité, ancien maire de Pringy, a été désigné par le président du Tribunal administratif de Melun, pour conduire cette enquête publique conjointe.

ARTICLE 3 : Le dossier soumis à l'enquête comprend le projet de PLU tel qu'arrêté et transmis aux PPA, les avis des PPA, les délibérations prescrivant la révision du PLU, prenant acte de la tenue du débat sur les grandes orientations du PADD et tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU, le présent arrêté, les avis de parution liés à l'enquête, le registre d'enquête publique. Et le projet de modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Seine-et-Marne.

ARTICLE 4 : Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces du dossier, en version papier, ainsi que le registre pourront être consultés au Service Urbanisme aux jours et heures d'ouverture de la mairie au public. De plus, le dossier d'enquête publique sera également consultable sur le site internet <http://revision-generale-du-plu-de-cesson.enquetepublique.net>

ARTICLE 5 : Le dossier de PLU arrêté soumis à enquête publique et le projet de modification du périmètre de 500 mètres des abords de l'Eglise Saint-Pierre ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur, seront déposés en mairie et seront consultables aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, pendant toute la durée de l'enquête.

ARTICLE 6 : La personne publique responsable du projet du PLU est la commune de Cesson, représentée par Madame Marie-Olwenn ODOBERT, Responsable du Service Urbanisme.

ARTICLE 7 : Le public pourra prendre connaissance du dossier et des observations formulées, et consigner éventuellement ses observations ou les faire parvenir par écrit pendant la durée de l'enquête publique et au plus tard le mercredi 17 novembre 2021 à 19h30.

- Par courriel à l'adresse revision-generale-du-plu-de-cesson@enquetepublique.net
- Sur le registre dématérialisé disponible sur le site internet <http://revision-generale-du-plu-de-cesson.enquetepublique.net>
- Sur le registre d'enquête en format papier disponible auprès du service urbanisme ;

Par correspondance à la Mairie à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur –Mairie de Cesson- 8 route de Saint-leu, BP 35 77245 Cesson Cedex. Ces observations seront annexées au registre par le commissaire-enquêteur.



Mairie de Cesson 8 route de Saint-Leu - 77240 Cesson - Tél. 01 64 10 5

ARTICLE 8 : Le commissaire- enquêteur se tiendra à la disposition du public à l'hôtel de ville, salle du hêtre:

- le samedi 16 octobre 2021 de 9h30 à 12h00,
- le mercredi 22 octobre 2021 de 17h00 à 19h30,
- le mercredi 27 octobre 2021 de 17h00 à 19h30,
- le samedi 13 novembre 2021 de 9h30 à 12h00,
- et le mercredi 17 novembre 2021 de 16h30 à 19h30.

ARTICLE 9 : A l'expiration du délai de l'enquête publique, le mercredi 17 novembre 2021 à 19h30, le registre papier sera clos et signé par le commissaire-enquêteur.

Après la clôture de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur rencontrera dans la huitaine le Maire et lui communiquera la synthèse des observations écrites et orales, celles-ci seront consignées dans un procès-verbal, en l'invitant à produire, dans un délai maximum de 15 jours, ses observations éventuelles.

Le commissaire-enquêteur disposera d'un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête pour transmettre à Monsieur le Maire de Cesson le rapport et les conclusions motivées. Un certificat d'affichage sera remis au commissaire-enquêteur qui le joindra au rapport en annexe des conclusions motivées.

ARTICLE 10 : Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur sera adressée à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Melun. Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public, pendant un an, en Mairie au Service Urbanisme et sur le site internet de la ville.

ARTICLE 11 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique conjointe sera publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci et fera l'objet d'une nouvelle publication, au cours des 8 premiers jours de l'enquête, dans 2 journaux locaux diffusés dans le Département ; cet avis sera affiché sur les panneaux administratifs ainsi que disponible sur le site internet www.ville-cesson.fr.

ARTICLE 12 : Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Ampliation du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Directeur Général des Services de la ville de Cesson,

Fait à Cesson, le 09 septembre 2021
Le Maire

Signé par : Olivier CHAPLET
Date : 10/09/2021
Qualité : Le Maire



Mairie de Cesson 8 route de Saint-Leu - 77240 Cesson - Tél. 01 64 10 5

5.3. Certificat d'affichage



Mairie de Cesson
8 route de Saint-Leu
77240 Cesson
01 64 10 51 00

Dossier suivi par : Marie-
Olwenn ODOBERT

Tél : 01 64 10
Mail : mo.odobert@ville-
cession.fr

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

AVIS D’ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE

Je soussigné, Monsieur Jean-Michel BELHOMME, Adjoint au Maire chargé de l’Urbanisme et de l’accessibilité de Cesson,

Certifie que l’avis portant ouverture de l’enquête publique conjointe prescrite par l’arrêté municipal n°109/2021 et son rectificatif relative à la révision générale du Plan Local d’Urbanisme sur le territoire communal et la modification du rayon de 500 mètres autour de l’église Saint-Pierre de Vert-Saint-Denis a été affiché du vendredi 8 octobre au 1er décembre 2021 à l’hôtel de ville ainsi que sur les panneaux implantés aux emplacements suivants ;

- Parking du Centre Commercial de Cesson-la-Forêt,
- Groupe scolaire Jacques Prévert,
- Saint-Leu,
- Gare,
- Groupe scolaire Jules Verne,
- Médiathèque,
- Jardin sous le Vent.

Certificat établi pour servir et valoir ce que de droit à Cesson, le 20 décembre 2021

Adjoint au maire chargé
de l’urbanisme et de
l’accessibilité

Signé par : Jean-Michel BELHOMME
Date : 20/12/2021
Qualité : L’adjoint au Maire chargé de
l’urbanisme



Jean-Michel BELHOMME

5.4 - Mémoire en réponse de la commune de Cesson :



Mairie de Cesson
8 route de Saint-Leu
77240 Cesson
Tél. 01 64 10 51 00

Monsieur MICHEL CERISIER
1 RUE DU PONCEAU
77310 PRINGY

Service Urbanisme
2021D/3147
Votre correspondant :
Marie-Olwenn ODOBERT
Tél : 0164104704
mo.odobert@ville-cession.fr

Objet : Enquête publique conjointe relative à la révision générale du plan local d'urbanisme et à la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre.

Cesson, le 20-12-2021

Monsieur,

Par envoi en date du 24 novembre 2021, vous avez bien voulu m'adresser le procès-verbal de synthèse de observations suite à l'enquête publique citée en objet.

Vous m'avez demandé, de vous adresser, mes observations en réponse, au regard de chacune des observations questionnements ou remarques que vous m'avez communiqué dans le procès-verbal ci-joint, ainsi que toutes précisions aux diverses contributions que je souhaiterais apporter.

Je vous prie de bien vouloir trouver en retour ce procès-verbal dûment compléter par mes soins. Un exemplaire numérisé de ce document va a été adressé par ailleurs le 12 décembre dernier.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

Olivier CHAPLET,





RÉGION ÎLE-DE-FRANCE
Département de SEINE-ET-MARNE
Commune de CESSON 77240
ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête publique conjointe relative à la révision générale du plan local d'urbanisme et à la modification du rayon de protection de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre (Vert-Saint-Denis), en vue respectivement de son approbation et de sa suppression.



L'enquête publique s'est déroulée pendant 31 jours consécutifs, du samedi 16 octobre 2021 à 09h30 au mercredi 17 novembre à 2021 à 19h30 inclus. Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Cesson 77240, 08 route de Saint Leu. Arrêté municipal n° 2021/109, en date du 09 septembre 2021.
Commissaire enquêteur: M. MICHEL CERISIER

PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS ET REMARQUES

À Pringy, le 24 novembre 2021

Décision n° E 21000061M/77 du 09/09/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre.

Page 1/22

L'enquête publique s'est déroulée sans incident, dans une ambiance sereine, et conformément aux dispositions de l'arrêté de monsieur le maire de Cesson.

Les cinq permanences se sont déroulées en présence du commissaire enquêteur, conformément aux dates et dispositions prévues par l'arrêté municipal. Deux permanences ont été prolongées afin de recevoir toutes les personnes présentes tout en respectant les mesures barrières.

Compte tenu de l'enjeu du projet pour les habitants de la commune, on peut noter une participation modérée du public.

Au cours des permanences, le commissaire enquêteur a reçu plus d'une trentaine de personnes parmi le public. **Vingt-deux (23)** courriers ou dépositions manuscrites, ont été déposés sur les registres papier. Douze (12) observations ont été déposées sur le registre électronique. Huit personnes ont simplement demandé des renseignements au commissaire enquêteur.

Les copies intégrales des observations consignées sur le registre numérique et sur le registre papier d'enquête publique, ainsi que les documents les accompagnants sont jointes dans un document annexe à ce P.V. des observations.

C'est un total de trente-cinq (35) observations qui ont été formulées par le public. Compte tenu de quatre (4) doublons, trente et une (31) observations ont été retenues.

Les observations enregistrées laissent apparaître plusieurs thèmes récurrents. Elles sont présentées sous la forme d'une grille de synthèse suivie d'une analyse propre dans chaque thème.

1.1. Grille de synthèse.

Les observations sont présentées dans les huit thèmes suivants :

- Thème 1 - Les zonages Nj en cœur d'îlot et le long du ru du Balory.
- Thème 2 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).
- Thème 3 - Les emplacements réservés (ER).
- Thème 4 - La politique générale du PLU.
- Thème 5 - Les Espaces Classés Boisés (EBC).
- **Thème 6 - Les doublons.**
- Thème 7 - La Modification du rayon de 500 m.
- Thème 8 - Autres sujets.

Référence des observations P : registre papier et E : Registre électronique.



Réf	Date	Intervenant	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8
			Les zonages Nj en cœur d' îlot et ru.	Les OAP.	Les emplacements réservés (ER).	La politique générale du PLU	Les Espaces Classés Boisés	Doublons	Modification du rayon de 500 m	Autres sujets
P1	16/10/21	Madame Thérèse VERON	X							
P2	27/10/21	M. André PAUVRET M. et Mme LACOURT	X							
P2b	05/11/21	Mme Stéphanie REVY	X							
P3	27/10/21	M. et Mme J.P. CRETTEZ		X						
P4	13/11/21	M. Bernard OGER					X			
P5	13/11/21	M. et Mme Gérard PAGES	X							
P6	13/11/21	Mme Bernadette FRICARD	X							
P7	13/11/21	M. Mario SARENI	X							
P8	13/11/21	Mme Maud JEAN-JOSEPH				X				
P9	13/11/21	Mme Xaviera MARCHETTI Mme Nelly DIF Mme Sandra MOLLO				X				
P10	17/11/21	Mme Cécile LEMAIRE				X				
P11	17/11/21	M. et Mme Éric Ruche				X				
P12	17/11/21	M. Michel PAKA M. Xavier HEMGRY	X							
P13	17/11/21	M. COTTALORDA				X				
P14	17/11/21	Mme JOUINI					X			
P15	17/11/21	Collectif : M. et Mme GAGNEUX M. Didier GRENIER M. et Mme J.P. CRETTEZ M. et Mme HASMONAY M. et Mme J.C. CUADROS M. et Mme BRONCHE Mme Martine LEFRANC M. et Mme Paul KOSZO M. et Mme Nicolas CARVAILLO			X	X				
P16	17/11/21	Madame Catherine CARVAILLO	X							
P17	17/11/21	M. Pascal MICHEL	X							
P18	17/11/21	Famille KOSZO								X

Décision n° E 21000061M/77 du 09/09/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre.

P19	17/11/21	Mme Lydia LABERTRANDIE				X				
P20	17/11/21	M. Éric MAURIN			X					X
P21	17/11/21	M. et Mme Dominique BONCHE		X						
E1	04/11/21	Mme Stéphanie REVY	X					X		
E2	04/11/21	Les Transports REVY	X					X		
E3	05/11/21	M. Émile FLORIN	X							
E4	06/11/21	Mme A DUVEAU	X							
E5	13/11/21	M. Julien SAMYN								X
E6	14/11/21	Mme Sophie CUADROS		X						
E7	15/11/21	M. Didier GRENIER		X	X					
E8	15/11/21	Mme Danielle LEFEVRE		X						
E9	15/11/21	Mme Danielle LEFEVRE						X		
E10	16/11/21	M. Nicolas DUPONT	X							
E11	16/11/21	M. Nicolas DUPONT	X					X		
E12	17/11/21	Mme Odile FETIS								X
M1	15/11/21	M. et Mme Dominique BONCHE							X	
35		Totaux :	15	5	3	7	2	4	1	4

Décision n° E 21000061M/77 du 09/09/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre.

Page 4/22

Décision n° E 21000061M/77 du 09/09/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre.

Page 82/108

Analyse des observations par thème :

- Thème 1 - Les zonages Nj en cœur d'îlot et le long du ru du Balory.

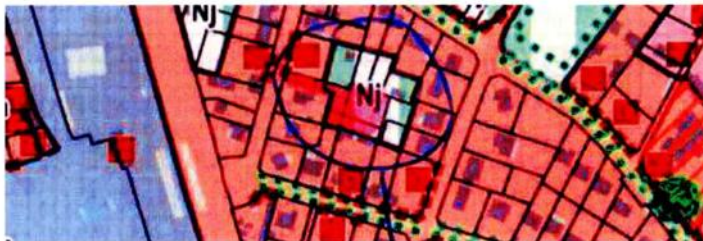
- Observations P1, P2, P3, E10.

La zone Nj correspond aux espaces non bâtis utilisés en jardins des habitations, en cœur d'îlot ou le long du ru de Balory, et qui participent à la qualité du cadre de vie. Seules les extensions limitées des constructions et les constructions annexes y sont admises.

> Des personnes contestent ce classement de leurs propriétés.

- **P1) Madame Thérèse VERON** déclare que les parcelles concernées sont les suivantes : BK 45/46/58/59/60 pour une superficie totale de 948m² et ne proviennent pas d'une division. Qu'il y a une entrée sur rue avec portail et une adresse propre : 5 bis rue de Verdun, que l'accès rue est aux normes demandées par la commune et que le chemin d'accès est stabilisé.

Elle demande que son terrain puisse être reclassé constructible dans le nouveau PLU, soit en totalité, soit à défaut en partie permettant la construction d'un seul lot.



- Réponse de la commune:

La zone Nj contestée recouvre la totalité d'un terrain constructible issu de la réunification de 5 parcelles. La zone Nj pourra être redélimitée de manière à permettre la réalisation d'une construction sur la partie du terrain bénéficiant effectivement d'un accès viabilisé et d'une adresse propre, tout en protégeant néanmoins, les fonds de parcelles BK45 et 46.

- **P5) M. et Mme Gérard PAGES** constatent que leur parcelle (voir plan) est classée en zone Nj, celle-ci devenant inconstructible et réduisant fortement sa valeur foncière.

Ils signalent ce qui leur apparaît des incohérences :

- Pourquoi la partie sud du bâtiment A de la résidence en cours de construction « Le Stendhal » est située sur la parcelle 346 prévue en Nj ?
- Pourquoi les parcelles 350 et 356 ne sont-elles pas en zone Nj ?
- En zone UB la hauteur des constructions était de 10m maxi et passe à 12m.

Décision n° E 21000061M/77 du 09/09/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre.

Ils demandent comment seront indemnisés les propriétaires dont les parcelles passeraient en Nj et dont la valeur se trouve fortement dévaluée.



- Réponse de la commune :

La délimitation de la zone Nj s'est appuyée sur le référentiel cadastral de l'année 2020 (le plus récent diffusé par le DGFIP au moment de l'arrêt du PLU). A cette époque les parcelles 346, 350 et 356, n'étaient pas encore divisées.

Cf ci-dessous : Extrait du plan de zonage s'appuyant sur le référentiel cadastral DGFIP 2020



Décision n° E 21000061M/77 du 09/09/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre.

Page 6/22

Décision n° E 21000061M/77 du 09/09/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre.

Page 84/108

Le programme dénommé Le Stendhal a fait l'objet d'un permis de construire délivré le 21 janvier 2020. L'un des bâtiments de cette opération se situe sur la parcelle BH 346. Le classement en zone Nj de cette parcelle sera donc ajustée, tenant compte du projet et de la mise à jour cadastrale induite.

Les parcelles BH 350 et 356 n'ont pas été classées en zone Nj. En effet dans le permis de construire attribué au promoteur (cf supra) ces parcelles sont reprises dans une partie des espaces verts du projet. Dans un souci de cohérence, les fond des parcelles BH346, BH350 et BH356 voués à accueillir des espaces verts pourront également être classés en zone NJ.

Il n'est pas prévu d'indemnisation des propriétaires pour un classement de terrain en Nj.

La délimitation de la zone UB a été affinée en 11 sous-secteurs (UBa à UBk), par rapport à la zone UB du PLU qui contient 5 sous-secteurs, notamment afin de tenir compte des caractéristiques propres aux constructions existantes dans les différents secteurs de développement pavillonnaires de Cesson.

La zone UBa qui entoure le correspond à l'extension des noyaux historiques de Verneau, de Cesson et de Saint-Leu développée de manière diffuse ou par petites opérations. La hauteur y est limitée à 12 mètres, tenant compte du bâti existant. La Ferme Benoît est incluse dans ce secteur.

Dans le PLU en vigueur : la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres dans les secteurs UBa, UBb et Ubf, à 11 mètres dans les secteurs UBc, à 10 mètres dans le secteur UBd (Ferme Benoît) et à 15 mètres dans le secteur UBg.

Dans le PLU en vigueur, les secteurs limitrophes de la parcelle faisant l'objet de la présente observation sont actuellement versés en zone UBa où la hauteur est donc déjà limitée à 12 mètres, ou en zone UBd, au droit de la ferme Benoît où la hauteur était limitée à 10 mètres.

Cette hauteur est élevée à 12 mètres dans le présent projet afin de permettre le développement de constructions nouvelles dans ce secteur, en cohérence avec le tissu limitrophe où la hauteur maximale des constructions s'élève à 12 mètres dans le PLU en vigueur et le présent projet.

- P12) M. Michel PAKA et M. Xavier HEMGRY.

Ils considèrent que le zonage Nj est contraire au principe de gestion économe des sols et est une atteinte disproportionnée au droit de propriété.

Ils contestent l'absence d'analyse de la situation des lieux. Zone Nj enclavée, présence de murs et clôtures en limite séparatives qui ne permettent pas le passage de la faune, flore et arbres ne présentant aucun intérêt paysager. Les parcelles voisines ne sont pas intégrées en NJ alors qu'elles font partie des cœurs d'îlot.

Ils estiment que d'autres outils juridiques existent qui sont bien plus pertinents (% d'espaces libres, protection des terrains cultivés, instauration de coefficients de biotope par surface).

Ils contestent la qualification de la bâtisse actuelle en « bâtiment protégé » aucune justification n'est donnée.

Ils s'étonnent que le permis d'aménager délivré le 22/07/2021 sur BA374 n'ait pas donné lieu à un sursis à statuer ?

- Réponse de la commune :

C'est précisément la situation de cette parcelle (BA 56) qui motive son classement en zone Nj afin d'éviter les constructions enclavées, en fond de parcelle. Le motif de la délimitation de ces zones ne s'appuie pas sur la qualité écologique ou paysagère propre aux essences existantes, mais sur la nécessité de limiter les constructions en fond de parcelle, susceptibles de provoquer des problèmes de voisinages, mais aussi de maintenir des espaces de pleine-terre plantés dans le tissu bâti, également afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales.

Décision n° E 21000061M/77 du 09/09/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre.

Les parcelles voisines faisant partie du cœur d'îlot sont également intégrées en zone NJ.

La sélection des bâtiments à protéger a été faite par les représentants de la commission d'urbanisme communale assistés du cabinet d'urbanisme chargé de rédiger le futur PLU et d'un représentant du CAUE77 (Conseil pour l'Aménagement l'Urbanisme et l'Environnement de Seine et Marne).

Le bâtiment protégé est un pavillon en meulière présentant un intérêt patrimonial et architectural certain et participant à la qualité de l'espace public. (cf photo ci-dessous)



Les raisons qui ont conduit à délivrer l'autorisation mentionnée par M. Michel PAKA et M. Xavier HEMGRY ont déjà été exprimées. Cette parcelle fait partie du front de la rue de Paris constituant une voie importante où les constructions ont été privilégiées au contraire de la rue de la Fontaine qui a un caractère de voie secondaire et en cul de sac à la demande expresse des riverains.

Par ailleurs, le PLU impose également des ratios minimums d'espaces libres et de pleine terre dans les zones urbaines. Les terrains cultivés à protéger en zone urbaine au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme concernent les terrains effectivement cultivés (terrains maraîchers, vergers, vignobles, pépinières, jardins familiaux...) et ne constituent pas un outil de protection adapté à Cesson. A l'inverse, le projet de PLU a renforcé les dispositions relatives à la protection des éléments de paysage, tels que les alignements d'arbres, les arbres remarquables et les éléments de paysages naturels constituant les espaces verts de la ZAC de la Plaine du Moulin à vent.

- P16) Mme Catherine CARVAILLO

Elle est propriétaire d'une maison familiale à Cesson située sur la parcelle BI 35 et d'une parcelle BI 34, chaque parcelle possède son propre accès.

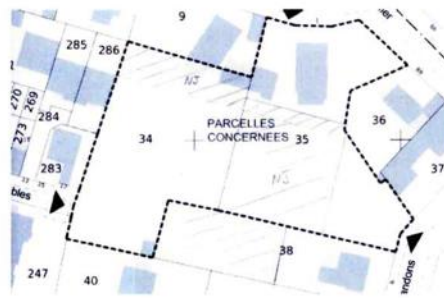
Ces deux parcelles étaient en zone constructible jusqu'à présent. Le projet de PLU de 2021 place son terrain en zone NJ et elle conteste vivement cette décision qu'elle trouve injuste et inégalitaire. En conséquence elle souhaite le retrait de cette classification qui met à mal un projet familial de transmission. Cette parcelle possède son propre accès. Elle est desservie par l'Impasse des Sables et l'entrée est matérialisée par un portail (dissimulé sous la vigne vierge) mais bien réel.

En dernier recours elle demande de déplacer la zone NJ sur le terrain afin de préserver le projet de construction de son fils (voir plan ci-dessous).

Décision n° E 21000061M/77 du 09/09/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre.

Page 8/22





- Réponse de la commune :

La zone Nj pourra être redélimitée selon la proposition de Madame CARVAILLO, de manière à permettre une construction accessible depuis la voie publique tout en protégeant les fonds de jardins limitrophes.

- P17 M. Pascal MICHEL.

Il s'étonne qu'il n'y ait pas eu de sursis à statuer pour le permis PA 077 067 21 0002 délivré le 22/07/2021 (création de 2 lots + espaces communs), voir plan.



- Réponse de la commune :

Cf réponse apportée à l'observation P12

Décision n° E 21000061M/77 du 09/09/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre.

Page 9/22

Décision n° E 21000061M/77 du 09/09/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre.

Page 87/108

- E10 M. Nicolas DUPONT.

Environ 50% de sa parcelle n°175 située 21 rue Janisset Soeber est classée zone Nj. Il considère qu'il n'y a pas de cohérence d'ensemble le long de la rue, cette zone Nj est isolée. L'argument de préserver un point de vue depuis l'espace public est questionable. Les parcelles 175 et 176 sont enclavées au Nord et au Sud par des zones non constructibles, à l'Est par une zone bâtie et à l'Ouest par un projet qui nécessiterait la mutation simultanée de parcelles appartenant à 5 propriétaires différents. En favorisant une opération d'ensemble l'OAP n°4 crée une forte contrainte et n'offre aucune garantie sur la faisabilité de projets individuels.



- Réponse de la commune :

La situation des terrains décrite par Monsieur Nicolas Dupont justifie pleinement la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin d'obtenir un aménagement cohérent. Pour desservir ces terrains il était prévu, au moment des deux dernières réunions de concertation publique portant sur la révision du PLU, deux voies. L'une donnant accès depuis la rue de la Roseraie. L'autre voie à créer devait rejoindre la rue Janisset Soeber en passant sur la parcelle 175 entre la maison principale et une dépendance que les propriétaires souhaitent utiliser en annexe à leur habitation principale. Les propriétaires ont fait valoir les fortes sujétions que cette voie potentielle leur apporterait. C'est pourquoi, dans le projet retenu celle-ci a disparu. La maison faisant partie des bâtiments à protéger, il est apparu en complément qu'il y avait intérêt à classer l'espace en façade du terrain en Nj afin de mieux valoriser le bâti.

> D'autres personnes, au contraire, demandent que le classement Nj soit étendu à d'autres parcelles.

- P2 M. André PAUVRET et M. et Mme LACOURT.

- P2b Mme Stéphanie REVY.

- E3 M. Émile FLORIN.

- E4 Mme A. DUVEAU.

- E8 Mme Danielle LEFEVRE.

Décision n° E 21000061M/77 du 09/09/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre.

Ces personnes demandent que la parcelle désignée dans l'OAP n° 5 (voir plan) soit classée en zone Nj Fonds de Jardin de jardins.



- Réponse de la commune :

Par délibération en date du 16 décembre 2021, le conseil municipal a émis un avis favorable sur le dossier de réalisation de la ZAC de Cesson-Centre (cf plan masse infra). Ce dossier comporte le plan masse prévisionnel de l'opération. Par ailleurs le périmètre de cette opération d'aménagement a été délimité par arrêté préfectoral en date du 17 août 2020. Ce périmètre correspond à la limite de l'OAP n°5 au point faisant l'objet de la demande. Il n'est pas envisageable de revenir sur le plan d'aménagement.

Extrait du plan masse du dossier de réalisation de la ZAC Centre-ville reçu pour avis – Source EPA-Sénart, novembre 2020:



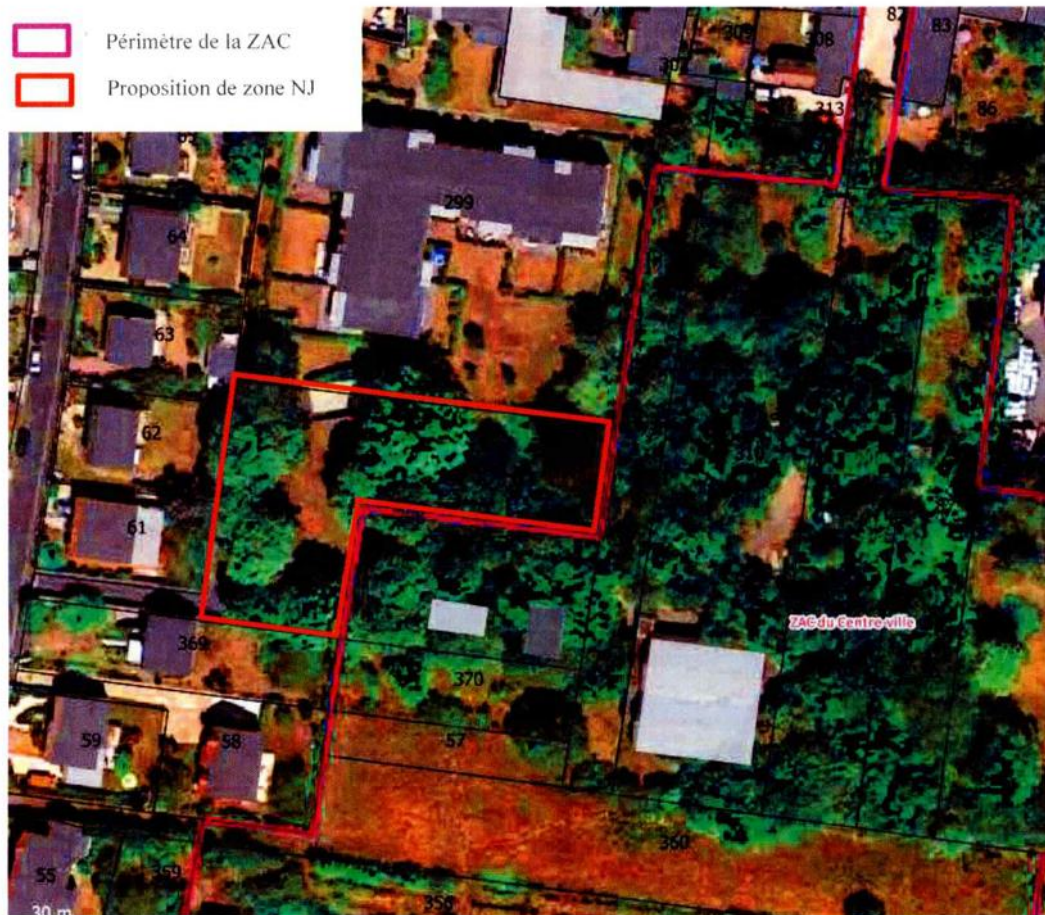
Décision n° E 21000061M/77 du 09/09/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre.

Page 11

Décision n° E 21000061M/77 du 09/09/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre.

Page 89/108

Toutefois il est envisageable de créer une zone Nj sur la partie de la parcelle 298 entre la limite de la ZAC et la parcelle du Carré Vert.



- P6 Mme Bernadette FRICARD et P7 M. Mario SARENI.

Ces deux personnes demandent de revoir le classement de la parcelle cadastrale N° 298 A dans la zone OAP N°5, dans la zone UC2, et que cette parcelle soit classée « Fonds de Jardins Nj ».

Cette demande s'appuie sur les éléments suivants

- a) Cette zone est la seule zone verte arborée d'arbres centenaires.
- b) Le reclassement permet de préserver un ensemble « poumon vert » restant dans la zone constructible afin de respecter un équilibre écologique au projet futur PLU et de limiter les nuisances avec les nouvelles constructions et les constructions existantes

Décision n° E 21000061M/77 du 09/09/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre.

M. Mario SARENI demande de revoir le classement de la parcelle cadastrale 77 - en parcelle accolée des espaces verts en regard des jardins limitrophes suivant document « 13 » en page 22 de la consultation, afin d'avoir le même respect de protection des nouvelles constructions avec les constructions existantes que celles visuelles actuellement sur d'autres mitoyennetés.



- Réponse de la commune :

Cf réponses apportées aux observations P2, PB2, E3, E4, E8

Décision n° E 21000061M/77 du 09/09/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre.

Page 13/22

Décision n° E 21000061M/77 du 09/09/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre.

Page 91/108

- Thème 2 et thème 3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) et les Emplacements Réservés.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent la continuité et la concrétisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

> Des personnes contestent certaines dispositions prévues dans les O.A.P.

- P21 M. et Mme Dominique BONCHE

Ils sont concernés par le projet OAP n° 4, 4 rue Janisset Soeber, et par le 17 rue Janisset Soeber, lot cadastré 314 et lot 304 (droit de passage privé).

LOT 314.

Ce lot fait partie de la réserve délimitée par l'OAP n°4 (projet OAP n°4 en PJ), il a été acquis dans le but d'une construction aménagée et adaptée à la mobilité réduite. Qu'en serait-il de la recevabilité d'un dépôt de permis de construire à l'heure actuelle sur cette parcelle ?

LOT 304.

Prolongement du lot 304 droit de passage privé terrain appartenant au propriétaire du lot 303. Comme on peut le voir sur les photos, ce droit de passage aboutit à l'entrée de leur parcelle. Or le projet de prolongement de ce passage en limite du mur mitoyen avec les lots 175 et 176 impacte leur cabanon de jardin construit en dur dans le respect du classement de notre maison répertoriée au patrimoine de la commune et située dans le périmètre des 500 m de l'Église de Vert Saint Denis. Par ailleurs dans le même alignement subsiste un arbre dit remarquable.

Arbre remarquable.

Le lot 314 dispose d'un arbre remarquable. Dans le programme OAP n°4 en point 4 il est préconisé de préserver autant que possible la végétation arborée existante (relevé des arbres à établir). Quel sort lui sera réservé ?

Jardin potager.

Une parcelle du lot 314 est consacrée à notre jardin potager. Doit-on se priver également du plaisir de cultiver ses propres légumes ?

Dans la préconisation de l'OAP n° 4 ne serait-il pas plus judicieux de faire connecter les deux accès laissés en réserve entre le Clos Jarry et l'impasse de la Roseraie plutôt que de recourir au prolongement du lot 304 droit de passage privé appartenant au propriétaire du lot 303.

- Réponse de la commune :

Dans les secteurs d'OAP dans la mesure où ils ne précisent pas que leur aménagement ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'ensemble, les permis de construire individuels peuvent être acceptés dans la mesure où ils ne sont pas incompatibles avec les orientations de l'OAP. Ainsi par exemple, sur la parcelle n°314, il s'agirait de ne pas obérer la possibilité de liaison piétonne dans le prolongement de la parcelle 304, qui n'est par ailleurs pas incluse dans le périmètre de l'OAP.

Cette liaison n'est pas susceptible d'avoir un impact sur les cabanons susmentionnés.

Enfin, le PLU ne protège aucun arbre remarquable sur cette parcelle. En revanche, il sera précisé dans l'OAP les sujets d'intérêt existants devront être préservés en s'appuyant sur un relevé des arbres et une étude phytosanitaire.

Décision n° E 21000061M/77 du 09/09/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre.

Par ailleurs, l'objet de la présente enquête conjointe vise également à supprimer le reliquat du périmètre de protection de 500 mètres autour de l'église Saint-Pierre, en cohérence avec le périmètre délimité des abords approuvé en 2005 sur la commune de Vert-Saint-Denis abritant l'église.

- E6 Mme Sophie CUADROS.

Elle déclare que le 18 janvier 2021 elle a transmis un courrier recommandé à la direction du service urbanisme pour demander si à l'avenir elle pourrait obtenir un permis de construire pour un projet de maison individuelle sur la parcelle concernée par l'OAP n°4. Elle a rencontré sur place le service urbanisme au printemps 2021, qui lui a assuré oralement que cela serait possible. Cependant, à ce jour elle n'a aucune réponse écrite lui garantissant cette faisabilité.

- Réponse de la commune :

Cf réponse apportée à l'observation P21.

12

- E7 M. et Mme Didier GRENIER.

Ils déclarent que dans le cadre de la procédure de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Cesson, leur parcelle cadastrée BH 321 fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n°5) et d'un emplacement réservé, n°9. L'un des enjeux de cette OAP est de dé-saturer l'offre de stationnement dans le centre-ville. S'agissant de l'emplacement réservé n°9, il concerne une portion de 1 134m² (sur 2 272m²) de la parcelle cadastrée BH321 leur appartenant et concerne l'implantation d'un parc de stationnement dont la capacité n'est pas encore déterminée.

Toutefois, l'inclusion de la parcelle BH321 dans l'OAP n°5 et la création d'un emplacement réservé n°9 sur cette même parcelle pour les besoins de stationnement sont entachés d'une erreur manifeste d'appréciation.

Par la présente, M. et Mme GRENIER sollicitent que leur parcelle cadastrée BH321 :

- ne soit plus incluse dans l'OAP n°5 ;
- ne fasse plus l'objet d'un emplacement réservé n°9.

Ils déclarent en outre que le juge administratif a été amené à se prononcer sur un cas similaire, à savoir un emplacement réservé sur un terrain appartenant à un particulier pour la création d'un parc de stationnement. Le juge a considéré que le classement en emplacement réservé était illégal en raison des possibilités existantes ou susceptibles d'être développées sur des terrains dont la commune avait déjà la maîtrise foncière. Il ressort de cette jurisprudence que le classement d'une parcelle en emplacement réservé pour une destination de stationnement est entaché d'erreur manifeste d'appréciation lorsqu'il existe déjà des possibilités non exploitées de stationnement sur la commune. En l'espèce le rapport de présentation ne constate pas de déficit de stationnement. Au contraire le rapport de présentation précise qu'il existe « Une offre abondante mais saturée aux pôles (gare, centre-ville) qui n'empêche pas le stationnement illicite » (Page 57 du rapport).

Cela signifie donc clairement qu'il n'existe aucun besoin en matière de stationnement puisque l'offre est « abondante ». Mieux encore, le rapport de présentation précise : « En effet, Un parking est également ouvert rue du Gros Caillou, accessible par une voie sur l'avenue Charles Monier. Il est cependant sous-utilisé, probablement du fait de son manque de visibilité ».

Ce rapport de présentation est donc très clair : un parking est déjà présent dans le secteur où a été décidé l'emplacement réservé n°9. Ce parking du Gros Caillou est public et ouvert à tous mais est manifestement sous-exploité en raison de son manque de visibilité.

L'emplacement réservé n°9 est manifestement illégal en tant qu'il est constitué pour y recevoir, à Décision n° E 21000061M/77 du 09/09/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre.

Page 15/22



terme, un parc de stationnement alors qu'il existe des possibilités non exploitées de stationnement, je sollicite donc la modification de l'OAP et le retrait de la parcelle BH321 de celle-ci ainsi que la suppression de l'emplacement réservé n°9 sur cette même parcelle.



- Réponse de la commune :

Aux dires du conseil de Monsieur Grenier, le projet d'emplacement réservé est illégal au motif qu'il existe déjà à proximité un parc de stationnement sous utilisé de par son manque de visibilité. L'un des objectifs d'un PLU est de prévoir le développement d'une commune. Même si les déplacements en utilisant la voiture doit être maîtrisé, le centre-ville dit pouvoir permettre le stationnement pour entre autres favoriser le développement du commerce local en tenant compte du développement attendu de la population. La création de cet emplacement réservé est ainsi parfaitement justifiée. Le propriétaire a fait part de son intention de vendre ce terrain. La création de cet emplacement réservé n'est en rien contradictoire

Ainsi, les extraits du rapport de présentation mentionnés font bien état de la situation actuelle. L'objectif de l'emplacement réservé n°9 est de permettre de répondre aux besoins futurs, induits notamment par la réalisation de 415 logements dans la ZAC du centre-ville, de la réalisation d'une résidence seniors de 104 logements et tenant compte des autres fonciers mutables identifiés à proximité dont le potentiel est estimé à une soixantaine de logements.

Le rapport de présentation précise d'ailleurs clairement (page 201) que l'emplacement réservé n°9 est "dédié à l'aménagement d'un espace de stationnement en lien avec les opérations encadrées dans le cadre de l'OAP n°5".

Décision n° E 21000061M/77 du 09/09/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre.

Page 16/22

Décision n° E 21000061M/77 du 09/09/2021 du Tribunal Administratif de Melun. Enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme et sur la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre.

Page 94/108

- Thème 3 La politique générale du PLU

- P8 Mme Maud JEAN-JOSEPH.

Elle fait part de son mécontentement concernant la politique d'urbanisme de la commune. Elle a assisté à de nombreuses constructions et décisions regrettables, elle était attachée au verger de Cesson, aux espaces verts historiques du centre-ville qui ont été vendus pour construire. Le terrain de la ferme Benoît suit le même chemin. Les logements rue de Paris entraînent des difficultés de stationnement et de circulation. Nous ne voulons pas que le centre-ville soit affecté des mêmes difficultés. Préservez au maximum l'environnement, ne parquez pas les habitants en difficulté sociale au même endroit, ayez une vision à plus long terme de vos décisions. Et réfléchissez au lien privilégié avec la commune de Vert-Saint-Denis.

- Réponse de la commune :

Pour rappel, la commune de Cesson fait partie des 10 communes formant l'Opération d'Intérêt National de Sénart, aménagée par l'EPA Sénart, Etablissement Public d'Etat. Le PLU doit être conforme aux projets programmés dans ce cadre, parmi lesquels, la ZAC de la Plaine du Moulin à Vent, le projet de TZEN 2 et la ZAC du Centre-Ville créée par arrêté préfectoral en date du 17/08/2020, et programmant à elle-seule 415 logements dont 30% de logements sociaux. L'OAP du centre-ville vise donc à encadrer les projets qui y sont actuellement programmés ainsi que le potentiel mutable identifié qui représente environ une soixantaine de logements.

D'une manière générale, les objectifs de production de logements inscrits dans le PADD découlent des obligations induites par la loi SRU qui imposent qu'à l'horizon 2025, la part des logements locatifs sociaux (LLS) à l'échelle de la commune atteigne 25% des résidences principales. Afin de garantir un développement équilibré du parc de logements, répondant aux objectifs de mixité sociale poursuivis par la commune, la commune inscrit une part minimale de 30% de logements sociaux dans les opérations de plus de 5 logements. Une augmentation importante des résidences principales et, ponctuellement, des opérations non mixtes, telles qu'à Montbréau, ou présentant une part plus importante de LLS sont néanmoins nécessaires pour que la commune puisse atteindre les objectifs qui lui sont assignés. Les secteurs de densification à privilégier se situent à proximité des dessertes de transport en commun et des polarités d'équipements de commerces et de services, c'est pourquoi une part importante de ses logements à produire est concentrée autour du secteur de la gare ou dans le centre-ville.

Par ailleurs, comme évoqué en réponse aux observations P1, P12, P16 et P17, la délimitation des zones Nj vise à permettre le maintien de cœur d'îlots verts dans le tissu urbain traduisant l'objectif de développement urbain maîtrisé inscrit dans le PADD.

Le PADD précise également que l'offre en matière d'équipements publics devra évoluer en cohérence avec les perspectives de croissance démographique en découlant.

- P9 Mme Xaviera MARCHETTI, Mme Nelly DIF, Mme Sandra MOLLO.

Elles signalent un manque de logements accessibles pour les revenus modestes, les jeunes, les familles monoparentales, les personnes âgées seules ou à petite rente ainsi que pour les personnes en situation de handicap.

Elles expriment leurs inquiétudes sur les effets potentiels de la densification du centre-ville et de la densification de certains quartiers comme celui de Montbréau, le futur quartier gare (pas de mixité sociale, manque de poubelles, manque d'espaces communs intérieurs et extérieurs ...). La circulation et les problèmes de stationnement risquent de s'aggraver. Il semble judicieux de revoir le plan de circulation en cohérence avec les communes voisines. Il faut veiller à la préservation de l'environnement et à garder des îlots de verdure.

Elles demandent des infrastructures et des lieux de rencontres, d'échanges, pour accueillir la nouvelle population et favoriser le vivre ensemble.

- Réponse de la commune :

Cf réponses aux observations P8 et 26.

- P10 Mme Cécile LEMAIRE.

Elle s'interroge sur ce projet de construire toujours plus de maisons et d'immeubles sur Cesson. La population va augmenter de manière exponentielle et aucun projet d'infrastructures n'est évoqué. Les infrastructures collectives (écoles, gymnase collèges) sont déjà saturées. Les quartiers comme la Plaine ou Montbréau sont très enclavés et n'ont quasiment pas de services à proximité. Qu'en est-il également de la circulation automobile, principalement au centre-ville, ainsi que du développement des pistes cyclables ? On ne voit aucune cohérence avec la commune voisine Vert-Saint-Denis. Pour des raisons climatiques, de circulation et d'assainissement, elle pense qu'il faut freiner cette construction massive.

- Réponse de la commune :

En complément aux réponses apportées aux observations P8 et 26, le PADD confirme que l'offre en matière d'équipements publics devra évoluer en cohérence avec les perspectives de croissance démographique en découlant, notamment en ce qui concerne l'accueil :

- des associations et des scolaires dans les équipements sportifs, avec une réflexion sur la création d'un gymnase supplémentaire, du déplacement du stade Maurice Creuset (en association avec le Syndicat Intercommunal Vert Saint Denis Cesson : SI) ou encore la restructuration envisagée de la piscine Georges et Rolande Hagondokoff, (de la compétence de l'agglomération GPS)
- de la petite enfance avec le projet de création d'une micro crèche,
- des scolaires, en effet, les équipements actuels peuvent être adaptés à l'évolution de la population, notamment dans le secteur gare.
- des publics divers pour les activités culturelles de proximité, tout en s'appuyant sur la mise en réseau et la mutualisation des équipements culturels du Syndicat Intercommunal (SI) et de la (Maison des Loisirs et de la Culture Claude Houillon) MLC, ainsi que des communes de la Communauté d'Agglomération.

En ce qui concerne les circulations, des emplacements réservés sont prévus pour développer le maillage communal de liaisons douces et de transports en communs (futur TZEN 2) et répondre aux besoins futurs en matière de stationnement. Il est par ailleurs prévu de détailler et d'actualiser, dans le rapport de présentation, l'analyse du réseau existant de liaisons douces (notamment en matière de stationnements des vélos et liaisons cyclables) et des perspectives de développement, tenant notamment des projets prévus par le Plan Vélo défini par la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud.



- P 11 M. et Mme Éric Ruhe.

Ils déclarent qu'ils ont bien conscience d'une modification importante de Cesson dû à des nouveaux projets immobiliers importants (des bâtiments à 2 étages plus combles) alors que Cesson était en majorité des maisons individuelles. Ce qui change profondément l'image de la ville.

Mais le développement des infrastructures qui doivent accompagner cette augmentation de population est très faible. Pas assez de salles polyvalentes, d'écoles, de complexes sportifs et culturels. Bien entendu, il y aura inévitablement une augmentation conséquente du trafic routier et un manque de stationnement.

Qu'en est-il des pistes cyclables ? Actuellement les cyclistes circulent sur les routes.

La fréquentation de la gare et le parking sont déjà saturés.

Le centre-ville n'est pas assez préservé avec les nouveaux projets entre autres du Verger, de la rue du Gros Cailloux et de l'impasse de la Roseraie. Certaines belles maisons (qui font le charme de la ville (rue de Paris en est un bel exemple) sont maintenant entourées de petits immeubles, cela fait très ville nouvelle, et ne respecte pas le type des vieilles maisons briardes.

A l'heure actuelle, les fameux « Îlots de verdure » indispensables à la qualité de vie (poumon de la ville) ne semblent pas être une priorité car à chaque nouveau projet (dont celui de la rue Janisset Soeber) beaucoup d'arbres ont été supprimés, alors que lors des réunions d'information, le projet semblait les prendre en compte, or peu d'entre eux ont subsisté.

Il manque des lieux de rencontres pour les jeunes et les habitants en général.

Sur le projet de la maison de retraite, rue Charles Monnier, pouvez-vous garantir le maintien du bâti existant tel qu'il est à ce jour ?

- Réponse de la commune :

En complément aux réponses apportées aux observations P8, P10 et 26, le projet de révision renforce les dispositions réglementaires visant à préserver les composantes patrimoniales de la commune ainsi que les cœurs d'îlots, notamment par l'identification de nouveaux éléments de paysage protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme qui permet de garantir leur préservation, et par la délimitation de zones Nj afin de préserver les berges du ru de Balory et les cœurs d'îlots verts de toute urbanisation.

Ainsi, de nouvelles constructions ont été identifiées, dans le tissu ancien du centre-ville et de Saint-Leu. De nouvelles protections ont été inscrites en ce qui concerne les alignements d'arbres, les arbres remarquables et les murs de clôture.

Dans le hameau de Saint-Leu, de nouveaux bâtiments à protéger ont été identifiés, ainsi que les murs de clôture du parc du château de Saint-Leu. La protection des alignements de sophora a été renforcée par un classement en EBC. Deux chênes remarquables sont par ailleurs protégés au nord de l'avenue de la Zibeline, à Cesson-la-Forêt.

Dans la Plaine du Moulin à Vent, les protections des « Eléments de paysage naturel » ont été ajustées et étendues afin de valoriser le traitement paysager des nouveaux espaces publics et voiries créés dans le cadre de l'aménagement de la ZAC. Les alignements d'arbres et les arbres remarquables ont par ailleurs été identifiés. Enfin, une protection a été ajoutée sur la construction ancienne et sa dépendance à l'interface du tissu bâti et de la Plaine du Moulin à Vent.

En ce qui concerne le projet de résidence seniors, la municipalité confirme que le bâti patrimonial visible depuis la rue sera bien conservé (maison d'habitation)

- P 13 M. COTTALORDA.

Il estime que le PLU s'appuie sur un PADD qui tire des conclusions erronées notamment en termes d'infrastructures et de circulation.

Il est inacceptable de continuer à développer le quartier derrière la gare sans préalablement apporter des réponses pour sortir ce quartier de l'enclavement dans lequel il se trouve : problèmes de sécurité pour y accéder, à pied ou en vélo, problèmes de transport en commun pour desservir les autres quartiers de la ville ou avoir accès à différents équipements publics.

De plus, la concentration de logements sociaux dans ce quartier enclavé est à terme une source potentielle de graves problèmes. Ce PLU devrait inclure une révision du plan de circulation, et régler les problèmes de stationnement. À ce titre, le nombre de places de parking proposé lors de nouvelles constructions est très insuffisant.

Des espaces fonciers devraient être réservés pour la réalisation de nouveaux équipements publics (salle associative, gymnase, lieux culturels...) dont le manque est déjà prégnant. A ce titre le projet en cours de la ferme Benoît est une occasion gâchée.

La gestion des eaux usées est déjà défaillante, et des rejets dans le ru de Balory ont déjà eu lieu. Les nouvelles constructions et l'artificialisation des sols ne devraient pas se poursuivre sans régler préalablement ces problèmes.

- Réponse de la commune :

En complément aux réponses apportées aux observations P8, P10 et 26, le rapport de présentation détaille (p.39) les travaux réalisés et prévus par la Communauté d'Agglomération GPS, compétente en matière d'assainissement, pour pallier les dysfonctionnements constatés, à savoir :

- "des travaux d'urgence, consistant à la sécurisation du poste de refoulement PR19, ont été réalisés en 2021. Des travaux visant à doubler la canalisation de refoulement existante sont prévus en 2023. De même, une étude hydraulique est en cours sur le bassin versant du PR19 (correspondant aux territoires des communes de Réau, Savigny-le-Temple, Vert-Saint-Denis, Nandy et Cesson). Le but est de proposer des aménagements ou des travaux pour réduire les apports d'eaux pluviales ou d'eaux de nappe dans les réseaux d'eaux usées et ainsi diminuer les débits d'entrée du PR19. A l'échelle du ru de Balory, des travaux sont également prévus jusqu'en 2022."
- le lancement d'une étude épuratoire à l'échelle de la station de Boissettes afin d'adapter ses capacités aux besoins futurs.

15

- P 15 Collectif : M. et Mme GAGNEUX, M. Didier GRENIER, M. et Mme J.P. CRETTEZ, M. et Mme HASMONAY, M. et Mme J.C. CUADROS, M. et Mme BRONCHE, Mme Martine LEFRANC, M. et Mme Paul KOSZO, M. et Mme Nicolas CAVAILLO.

POUR LE RESPECT DU DROIT DE NOS SOLS

Lors de la publication de « CESSON Infos n°248 » nous avons été invités entre le 16 octobre 2021 et le 17 novembre 2021 à participer à l'enquête publique sur cette révision. Simultanément la mairie a ouvert une concertation préalable sur les premières constructions de la ZAC du Centre-ville, projet porté par l'Établissement Public d'Aménagement de Sénart, depuis 2012.

Cette double action affichée, ou fortuite, confirme la volonté de la politique communale de ne pas prendre en compte les avis de ses administrés et d'imposer une vision centralisée de sa maîtrise des sols.

La ZAC à terme, c'est une consommation de 4,2 ha pour plus de 400 logements, et une DUP annoncée

pour permettre l'expropriation des parcelles non acquises à ce jour par l'EPA.

Habitants du centre bourg et pour certains depuis plusieurs générations. Professionnels ayant exercé une activité sur le territoire, et maintenant retraités. Nous avons suivi les différentes étapes de la révision du PLU, sans obtenir de réponses claires, sur les conséquences des outils urbanistiques mis en place sur nos propriétés.

Par contre, les éléments qui apparaissent clairement au présent dossier sont :

- Des Orientations d'Aménagement Programmées au nombre de 5 sur 8, qui dans leur définition vont bien au-delà de simples directives de compatibilité.
- Des emplacements réservés au nombre de 6 sur 13 : ER 02, ER 05, ER 08 ER 09 - ER 12 et ER 13 qui, pour certains, amputent de moitié des parcelles privées.
- Une Zone NJ, qui se substitue au repérage des éléments du paysage naturel du précédent PLU, et qui s'étend aux espaces non bâtis du centre-ville, jardins arborés ou potagers.
- Des parcelles actuellement constructibles qui ne le sont plus.

Nous considérons, les mesures mises en place sur le centre-ville, des plus restrictives, annihilant tous projets privés et familiaux sur nos propriétés.

L'ensemble des cosignataires de ce communiqué, demande à monsieur le Maire, de bien vouloir examiner point par point les observations reportées sur le registre mis à disposition dans le cadre de l'enquête publique afin d'y apporter des modifications raisonnées.

- Réponse de la commune :

Cf réponses apportées aux observations P1, P8, P10 et 26

- P19 Mme Lydia LABERTRADIE.

L'urbanisation actuelle de Cesson ne me convient pas, même si je suis consciente du besoin en logements sociaux et l'obligation d'objectif de la Loi SRU. Alors que le réchauffement climatique est reconnu, la densification et la concentration de l'habitat avec la réduction des espaces naturels, augmentent ce dérèglement et mettent en danger la santé des habitants ; nous devons avoir une réflexion sur l'urbanisation importante de notre commune.

Concernant le Centre-ville :

Associé à cette densification et à l'arrivée de nombreux habitants en centre-ville, générant un afflux de véhicules, notamment sur l'avenue Charles Monier aux heures de prises de travail, d'entrées et sorties scolaires, ainsi que les abords et les parkings de la gare sous-dimensionnés ; ce problème de l'augmentation notable de circulation ne semble pas pris en compte.

Or, à Cesson il n'est pas prévu de revoir le plan de déplacement en conséquence, d'autant plus important que les habitants de Vert Saint Denis traversent notre ville pour se rendre à la gare.

Sur ce sujet, il est aberrant qu'il n'a pas été prévu et pensé dans le projet du TZen 2, le passage au plus près de la gare de Cesson.

Par ailleurs, il semble qu'à Cesson le cœur de ville ne soit pas une priorité, pourtant dans le contexte actuel il est important de réinvestir le centre-ville en réfléchissant sur le développement économique et commercial, l'accessibilité, les mobilités et connexions, la mise en valeur de l'espace public et du patrimoine, l'accès aux équipements et services publics.

Dans ce cadre, les sites de la Ferme Benoît et du Poirier Saint situés en plein centre-ville, auraient pu être réservés pour créer du lien social en y implantant un tiers lieu regroupant, commerces solidaires, locaux culturels et associatifs, AMAP,... avec également la préservation des abords du Ru du Balory

d

en lisière, richesse en biodiversité ; plutôt que de livrer ces lieux aux promoteurs et à la bétonisation. Il est à noter aussi dans ce projet de Centre-ville, la destruction de la plus grande partie du Verger de Cesson, qui aurait pu faire l'objet d'une classification en « verger conservatoire » et permettre aux habitants et/ou enfants des écoles Cessonaises de bénéficier de fruits frais de proximité.

Les quartiers de la Plaine du Moulin à Vent et de Montbréau :

Les erreurs de réflexion et de réalisation lors de la construction de la Plaine du Moulin devraient servir aux projets futurs ; notamment concernant le manque de commerces, d'aires de jeux pour les enfants, de lieux permettant du lien social et culturel.

Or, il semble que cela ne soit pas plus pris en compte pour le futur projet de la ZAC de la Gare et le secteur de Montbréau.

Le projet de cette ZAC, incluant le quartier de Montbréau, avec la construction de nombreux nouveaux logements sociaux risque de créer un ghetto.

Les constructions actuelles manquent déjà cruellement d'espaces verts, de jeux d'enfants, de commerces et sont excentrées du centre-ville mettant ce quartier « à part ».

À noter que ce quartier est aussi éloigné d'un groupe scolaire pour les nombreux enfants.

Avec toujours la bétonisation de nouvelles terres et une circulation accrue aux abords de la gare. Ne pas oublier non plus que le Ru du Balory, réserve de biodiversité, traverse également cette zone avec des débordements réguliers lors de fortes pluies. Les travaux prévus seront-ils efficaces ?

Avec cet afflux important de population il est aussi à réfléchir sur l'offre culturelle manquante, des lieux d'activités pour les associations...Cesson ne possède même pas de Maison des Associations ou de salle de spectacles dédiée !

En ce qui concerne les espaces naturels, une réflexion urgente est à avoir sur la protection des espaces agricoles naturels périurbains, notre commune offrant un corridor entre la forêt de Rougeau et le bois de Bréviande mettant l'accent sur les fonctionnalités et la biodiversité des sols.

Une réflexion serait aussi nécessaire sur le devenir des bois communaux et la protection des terres agricoles de St Leu.

Il ne semble pas qu'une réelle réflexion ait été menée en matière de lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain dans le cadre du Zéro Artificialisation Nette.

En conclusion, un gros travail de réflexion serait nécessaire avec des réunions publiques permettant aux habitants de décider de ce qu'ils souhaitent voir mettre en place dans leur commune.

- Réponse de la commune :

En complément aux réponses apportées aux points P1, P8, P10, P11, P12 et 26, les extensions inscrites dans le PLU, concernent en majorité la poursuite de l'urbanisation de la ZAC de la Plaine du Moulin à Vent et du Bois des Saints-Pères, sur 34,7 hectares, dans le secteur d'urbanisation préférentiel inscrit au Schéma Directeur de la Région Ile de France en vigueur.

Par ailleurs, la suppression de la zone AUc, à l'ouest du hameau de Saint-Leu, représente environ 18 ha d'espaces agricoles et naturels préservés en zone Aa ou en zone N. Au sud des parkings bordant la gare, ce sont environ 3 ha de boisement qui sont préservés en zone N et en EBC. Ainsi, par rapport au PLU en vigueur, ce sont au minimum 21 ha qui se voient préservés en espaces agricoles, naturels ou forestiers dans le cadre du présent projet de révision.

- Thème 5 - Les Espaces Classés Boisés

- P4 M. Bernard OGER.

Il demande le déclassement de la parcelle de terrain numéro BI 198 situé au n° 38, rue de la Roche des Brandons à Cesson. Il signale que ce déclassement avait été préalablement acté par la mairie.

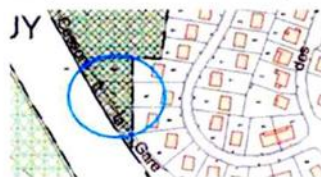


- Réponse de la commune :

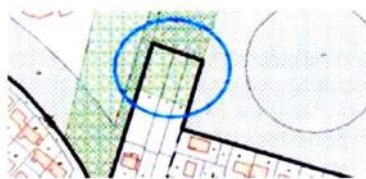
Ces terrains effectivement boisés, dans le prolongement du boisement existant, en bordure de la voie ferrée et située en dehors de l'enveloppe urbanisée sont actuellement classés zone N et en EBC dans le PLU en vigueur. Tenant compte des objectifs de préservation des composants de la trame verte et bleue et des supports de biodiversité dans le tissu urbain et de protection des populations des nuisances liées au bruit ferroviaire, il n'est pas souhaitable de rendre ces terrains constructibles. Ce classement est reconduit dans le présent projet de PLU.

- P 14 Mme JOUINI.

Elle est propriétaire au 36, rue de la Roche des Brandons d'une parcelle classée en EBC. Elle souhaite construire une maison sur cette parcelle, elle demande que le classement EBC en soit retiré.



Elle signale que si sur la parcelle (plan ci-après) la trame EBC a pu être supprimée, il peut en être de même pour sa parcelle.



- Réponse de la commune :

En complément à la réponse apportée à l'observation P4, les boisements protégés en EBC ont tous été classés en zone N dans un souci de cohérence et de lisibilité. Ces terrains étaient constructibles dans le PLU en vigueur et ce classement est reconduit dans le cadre du présent projet. Le classement en EBC des parcelles densément boisées situées à l'ouest, sur les terrains de l'école, est quant à lui reconduit et accompagné d'un classement en zone N. Au Nord et à l'Est, les espaces verts de la Plaine du Moulin à vent sont protégés en tant qu'éléments de paysage.

- Thème 8 - Autres sujets.

- P18 Famille KOSZO.

La Famille KOSZO précise qu'elle est concernée dans la révision du PLU pour ses parcelles n°278 et n° 167 dans l'OAP n°1.

Dans le cadre de la recommandation A, depuis plus de 40 ans, la famille KOSZO préserve « les qualités écologiques du ru ».

Dans le cadre de la recommandation B, du fait que cette zone est non constructible, elle continuera à préserver cet arbre remarquable à conserver : « peuplier noir », en prenant en compte que « tout aménagement susceptible d'altérer ses racines est interdit dans un rayon de 15 mètres ». Étant précisé qu'une partie du rayon de cet arbre se situe sur un terrain appartenant déjà à la Mairie de Cesson.

La Famille KOSZO présente dans son document des éléments de contextes afin de prouver l'intérêt qu'elle porte aux deux recommandations du PLU, relatifs aux parcelles 278 et 167, inscrites à l'OAP N°1.

- Réponse de la commune :

La commune remercie la famille KOSZKO pour cette attention portée à la préservation des composantes qui caractérisent les qualités paysagères et environnementales du site.

La commune prendra soin de respecter du mieux possible le périmètre du peuplier noir.

- P 20 M. Éric MAURIN.

Il demeure au 11, rue de la Garenne où il est victime d'inondations du fait de la montée des eaux en cas d'orages importants. Un projet présenté aux riverains par GPS le 23 septembre 2021 fait état de la construction d'un bassin de rétention dans la forêt au droit des propriétés de la rue de la Garenne.

On peut constater que l'emplacement réservé numéro 10 correspondant à l'aménagement d'un ouvrage de rétention des eaux pluviales est positionné dans la zone UB et non dans la zone N correspondant à la forêt.

Il rappelle que lors de la réunion du 23 septembre 2021 il a été évoqué la construction du bassin d'ici deux ans à cause d'inondations de plus en plus importantes.

- Réponse de la commune :

L'ouvrage de rétention présenté par la CA GPS lors de la réunion du 2 septembre 2021 se situe en dehors de la rue de la Garenne dans la partie boisée classée N dont une partie de la trame « EBC : espace boisé classé » a été retirée. L'emplacement réservé n°10 doit permettre le passage des réseaux qu'il sera nécessaire de réaliser entre ce futur bassin et les réseaux d'eaux pluviales existantes. Il est précisé par ailleurs, qu'au moment du lancement de l'enquête publique, GPS a informé la commune d'une adaptation de l'implantation du bassin dans la zone N. Cette demande sera prise en compte avant l'approbation définitive du projet de PLU.

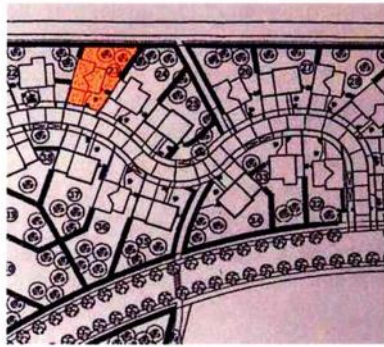
- E 5 M. Julien SAMYN.

Il désire implanter un abri de jardin en parpaing avec un crépi de la même couleur que celui de la maison, accolé au mur du voisin. Le permis de construire a été refusé car il faut une distance minimum de 4 mètres entre le pignon de la maison et le mur de l'abri de jardin, or les terrains de la Plaine du Moulin à Vent sont assez petits, il n'y a donc pas cette distance.

Le règlement autoriserait de coller l'abri sur le pignon de la maison et qu'il rejoigne le mur du voisin, ce qui ferait un bloc de parpaings, mais il estime que la vue de la rue serait peu esthétique.

M. Julien SAMYN a pour projet de faire quelque chose d'esthétique qui ne dénature pas le hameau. Il présente des plans 3D pour montrer que son projet est réalisable et qu'il est plus esthétique pour le hameau.

Il demande que le règlement du PLU sur la ZONE UBK, permette de ne pas appliquer les distances de 4 mètres minimum pour un abri de jardin.



- Réponse de la commune :

Le projet de règlement de la zone UBk n'impose pas de retrait minimum de 4 mètres entre une habitation et son annexe.

Par rapport aux limites séparatives, il ne fixe pas de règles pour les annexes d'une hauteur de moins de 3m50 de hauteur et de 20m² d'emprise au sol.

Sur une même propriété, il n'est pas fixé de règles pour les annexes n'excédant pas 3m50 de hauteur.

Cependant, dans un souci de maîtrise de l'urbanisation de ce secteur et qualité paysagère, il convient de ne pas renforcer les exigences applicables aux annexes. Ainsi, il sera précisé dans le règlement que les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et par rapport aux autres constructions sur une même propriété en zone UB, ne s'appliquent pas aux annexes n'excédant pas 3m50 de hauteur et 12m² d'emprise au sol, en d'autres termes, aux annexes de type abri de jardin. Les annexes de plus grandes dimensions, dédiées au stationnement notamment, devront respecter les règles applicables aux constructions.

Le projet de règlement n'empêchera donc pas la réalisation de l'annexe mentionnée si sa hauteur ne dépasse pas 3m50 et son emprise 12m².

d

- **Thème 9 – Autres sujets :**

- **E12 de madame Odile FETIS.**

qui exprime les remarques suivantes :

1) Sur la densification du centre-ville.

- La densité du nombre de logements n'est pas indiquée pour la zone centre-ville. Je vois une superficie de 4,3 hectares avec un potentiel de production de 580 logements. Cela représente 134,9 logements par hectare... C'est une quantité énorme.

Alors qu'il y a 35 logements par hectare pour l'OAP N°2 et 20 logements par hectare pour l'OAP N°3, le SDRIF fixe un objectif de densité des espaces d'habitat d'au moins 22,5 logements / ha à l'horizon 2030. Entre « au moins 22,5 » et 134, il y a un écart ahurissant. Est-ce possible de densifier ainsi une zone?

- C'est un total de 948 logements qui est programmé dans les OAP n°1, n°2, n°3, n°4, n°5, n°6 et n°8.

Il y a actuellement 4500 logements à Cesson. Le parc de logement s'est accru de 384 unités soit +10% sur la période 2012-2017 (de l'ordre de 77 unités en moyenne/an). Pour rappel, il y a eu sur cette période une augmentation de 1 086 habitants soit +11,6%.

Si on garde la même proportion, la construction des 948 logements va apporter 2 600 nouveaux habitants. Nous étions 11 310 habitants en 2020. Nous allons donc augmenter le nombre d'habitants d'environ 23 % pour arriver à 13 900. C'est énorme. Sans compter qu'il est souvent précisé dans le projet un nombre de logements minimum. Donc, il pourrait finalement y en avoir encore plus. Cela est confirmé dans le document : la population cessonnaise compte un peu plus de 11 000 habitants au 1^{er} janvier 2020, elle pourrait s'élever à un peu plus de 14 000 habitants en 2030.

C'est une augmentation de population jamais vue sur notre commune qui est ainsi programmée en moins de 10 ans. De 10 000 à 14 000, il s'agit de 40% augmentation.

- Il est prévu la construction de 70 nouveaux logements sociaux sur le site de Montbréau. Ils s'ajoutent aux logements sociaux déjà construits sur ce site. Cela créera à cet endroit un quartier avec de nombreux habitants en grande difficulté sociale, tous regroupés au même endroit. Il n'y a là aucune mixité sociale, ce qui est toujours source de problèmes dans nos communes. De plus, ce quartier est tout proche de la voie de chemin de fer qui apporte donc des nuisances nombreuses pour les habitants. Quelles écoles pourront accueillir tous les enfants ? Y a-t-il une construction de groupe scolaire prévue ? Idem pour la crèche ? Il faut revoir à la baisse la quantité de logements prévus pour l'OAP Centre-ville, et la quantité de logements sociaux à Montbréau.

2) La circulation.

- La circulation des voitures en centre-ville sera densifiée dans des rues étroites qui n'ont pas été conçues pour recevoir un tel trafic. Les trottoirs sont également de largeur irrégulière et les piétons seront très proches de la circulation, donc en danger, surtout les plus jeunes.

- Des liaisons douces sont prévues, mais existe-t-il un plan général des futures pistes cyclables sur la commune ? Car il faut qu'elles soient non seulement raccordées aux voies de circulation, mais également raccordées entre elles. De plus, elles semblent arriver parfois perpendiculairement aux rues, ce qui obligera à placer une barrière de sécurité, ce qui empêchera la fluidité de circulation à vélo et compliquera l'insertion du vélo dans la circulation routière. Or, pour désengorger la

circulation des voitures, il faut privilégier le vélo. Il faut donc que le plan des voies douces soit mûrement réfléchi, fluide et sans mise en danger du cycliste.

Je demande donc qu'un plan cohérent et fluide des voies douces soit clairement indiqué dans le PLU. Il faut même un plan cohérent complet de circulation de tous les modes de transports dans Cesson, intégrant vraiment les voies douces.

•Les futurs parkings à vélo sont-ils assez nombreux et placés un peu partout sur la commune, notamment près des commerces, écoles, collèges, MLC, cabinets médicaux etc ? Là aussi, je souhaite que cela soit clairement indiqué dans le PLU.

•La mutualisation des parkings pour les voitures est une belle idée. Mais en sachant que dans un foyer, il y a souvent deux voitures, il y aura une pénurie de places de parking. Il faut prévoir des stationnements en grand nombre dans les programmes de construction des logements. Le permis de construire ne devrait être accordé que si ce nombre est suffisant, ou même imposé. Et là encore, les liaisons douces sont vitales pour éviter trop de déplacements en voiture à l'intérieur de Cesson

•La fréquence des bus qui arrivent à la gare sera-t-elle augmentée afin, là encore, de limiter l'utilisation de la voiture ?

Performance énergétique.

Dans le document : *En cohérence avec le PCAET Grand Paris Sud, des règles imposant le recours à des techniques, modes d'implantation, orientations, etc. améliorant la performance énergétique des bâtiments, sauf impossibilité liée à la nature du terrain ou à l'insertion architecturale du projet.*

Pourquoi écrire « *sauf impossibilité* »... Les promoteurs se réfugieront derrière cette phrase pour construire des bâtiments plus énergivores. Avec le réchauffement climatique, on ne peut pas accepter une phrase ainsi rédigée. Les nouveaux bâtiments doivent tous être conçus avec la meilleure norme de performance énergétique, cela doit être noté sans exception.

- Réponse de la commune :

1°. Densification du centre-ville et 2°) Circulations

Cf réponses aux observations P8, P10 et 26

3°. Performances énergétiques

Pour rappel la RE 2020 sera applicable aux constructions destinées à l'habitation à compter du 1er janvier 2022, ce indépendamment du PLU.

Par ailleurs, la mention "sauf impossibilité liée à la nature des terrains " implique que le pétitionnaire démontre cette impossibilité (ex: parcelle en lanière empêchant une orientation Nord / Sud). Des critères objectifs d'appréciation existent donc bien pour garantir l'application de cette règle.

- Thème 7 - Modification du rayon de 500 m.

- M1 M. et Mme Dominique BONCHE.

Ils confirment leur hostilité à la levée ou à la modification du rayon de 500 mètres des abords de l'Église Saint Pierre de Vert Saint Denis. Leur pavillon, sis au 17 rue Janisset Soeber à Cesson, est situé initialement dans ce périmètre et est répertorié au Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de Seine et Marne, ce qui lui confère, outre les contraintes pour le respect de l'Architecture et du coût engendré par celles-ci, une valeur non des moindres de leur patrimoine.

Par ailleurs, cette valeur patrimoniale subit une double peine car ils sont également confrontés par le projet OAP n° 4 mené en parallèle qui les prive de la jouissance d'une partie de l'acquisition de leur terrain attenant, parcelle cadastrée n° 314.

Dans le contexte actuel des projets menés par la Mairie de Cesson qui ont plutôt tendance à dévaloriser, par les nouvelles constructions d'immeubles, le charme de l'ancien bourg, ils tiennent à protéger ce qui peut encore l'être.

- Réponse de la commune :

Comme évoqué dans la réponse apportée à l'observation P21, l'objet de la présente enquête conjointe vise également à supprimer le reliquat du rayon de protection de 500 mètres autour de l'église Saint-Pierre, en cohérence avec le périmètre délimité des abords approuvé en 2005 sur la commune de Vert-Saint-Denis abritant l'église.

En effet, comme l'expose le dossier de modification, le champ de visibilité sur l'église Saint-Pierre est inexistant, depuis et en tous lieux de la portion du périmètre des 500 mètres concernant la commune de Cesson.

De plus la nature du tissu urbain, la qualité architecturale des constructions et la qualité paysagère ne s'inscrivent pas dans un continuum de nature à contribuer à la mise en valeur des abords de l'église Saint-Pierre. Ces espaces urbains sont plus récents et identiques aux quartiers qui ont été exclus des abords du monuments lors de la modification de 2005 sur la commune de Vert-Saint-Denis.

Ainsi, les secteurs impactés par ce périmètre sur la commune de Cesson ne participant pas à la qualité des abords du monument, leur maintien dans le périmètre délimité des abords de l'église Saint-Pierre ne se justifie pas.

26) - Observation du commissaire enquêteur.

L'étude de ce projet de PLU laisse nettement apparaître l'insuffisance de la programmation des logements locatifs sociaux (LLS) pour permettre d'atteindre les objectifs de la loi SRU d'ici 2025/2030. Ce qui a amené les services de l'État à émettre un avis défavorable sur le projet du PLU. Quelles sont les propositions de la commune pour répondre à cette exigence qui s'impose à elle ?

Réponse de la commune à cette observation :

La commune est soucieuse de permettre un développement urbain équilibré, tenant compte notamment des objectifs de la loi SRU. Cela se traduit notamment par l'aménagement de programmes de logements répondant aux objectifs de mixité sociale, par ailleurs exprimés à plusieurs reprises dans le cadre de la présente enquête.

Plusieurs opérations non mixtes de logements locatifs sociaux ont dû être programmées afin de permettre la réalisation des objectifs triennaux qui lui sont assignés.

La commune, en maintenant une production dépassant les 25% en termes de flux, poursuit donc activement ses efforts pour tendre vers l'objectif de 25% en termes de stock à moyen terme.

Le projet de PLU prévoit d'imposer un minimum de 30% de logements locatifs sociaux aux opérations comportant plus de 5 logements. Pour autant, la commune ne souhaite pas imposer un taux de 50% de logements locatifs sociaux à l'ensemble des opérations programmées sur le territoire afin de ne pas compromettre leur faisabilité tenant compte des spécificités des différents tissus résidentiels de la commune, notamment autour des noyaux anciens.

L'aménagement du pôle gare devra permettre de répondre aux objectifs de la loi SRU. Des études complémentaires sont cependant nécessaires notamment afin de définir des conditions de desserte adaptées aux besoins futurs. Le classement de ce secteur en zone 2AU est ainsi motivé par la nécessité d'approfondir la réflexion avec l'EPA Sénart, GPS le Conseil Départemental et la SNCF. A ce stade, il a été convenu avec les services de l'Etat d'instaurer une OAP inscrivant le nombre minimum de logements et la part minimum de logements sociaux programmés sur la zone. La commune a en effet pour objectif de définir, en concertation avec ses partenaires, un programme d'aménagement adapté aux

d

objectifs du PADD dans un futur proche. Une simple modification du PLU permettra alors de préciser les orientations d'aménagement encadrant le développement du pôle gare en cohérence avec les engagements pris dans le cadre de la présente révision.

Une prochaine réunion est prévue avec les services de l'Etat afin notamment d'y arrêter le programme de logements permettant de répondre aux objectifs assignés à la commune.

Fait à Pringy

Le 24 novembre 2021

Le commissaire enquêteur :

Michel CERISIER

Le maire de Cesson

The image shows a blue ink signature of the Mayor of Cesson, written over a circular official seal. The seal contains the text 'MAIRIE CESSON' at the top and 'Seine-et-Marne' at the bottom, with a central emblem. The signature is a stylized, cursive script.

d

