



Etablissement Public d'Aménagement de Sénart

Z.A.C. Centre-Ville
sur le territoire de la commune de Cesson

BILAN DE LA CONCERTATION

2018

SOMMAIRE

I – INTRODUCTION

- 1.1 – La concertation préalable à la création de la ZAC
- 1.2 – La ZAC Centre-ville de Cesson
 - a/ Situation de la ZAC et présentation du projet
 - b/ Compatibilité du projet de ZAC aux documents d'urbanisme en vigueur
 - c/ Objectifs poursuivis par la création de la ZAC Centre-Ville

II – ORGANISATION DE LA CONCERTATION

- 2.1 – Le dossier de lancement de la concertation
- 2.2 – Les modalités de la concertation
- 2.3 – La mise à disposition du dossier de concertation
- 2.4 – La mise à disposition du public d'un registre
- 2.5 – L'organisation de deux réunions publiques
- 2.6 – L'exposition de présentation du projet
- 2.7 – L'information dans le journal municipal Cesson info

III – CONCERTATION - PRESENTATION AU PUBLIC - BILAN

- 3.1 – Les travaux antérieurs à la définition de la concertation préalable à la ZAC Centre-ville
- 3.2 – La réunion publique du 30 juin 2017
- 3.3 – La réunion publique du 15 février 2018
- 3.4 – Le registre mis à disposition du public du 29 janvier au 28 février 2018
- 3.5 – Le bilan des observations, critiques et propositions du public
 - a/ Formes urbaines
 - b/ Programmation
 - c/ Déplacements
 - d/ Cadre de vie

I – INTRODUCTION

1.1 – La concertation préalable à la création de la ZAC

En application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, la création d'une Zone d'aménagement concerté (ZAC) doit être précédée d'une concertation se déroulant pendant toute la durée d'élaboration du projet de ZAC.

Pour ce faire, les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation ont été présentés par l'EPA Sénart, personne publique à l'initiative de la ZAC Centre-ville de Cesson :

- à la commune de Cesson,
- au conseil d'administration de l'EPA Sénart, pour approbation.

Les modalités de concertation ont été choisies dans le but d'informer les personnes concernées et de leur permettre de formuler des avis et/ou propositions durant la phase d'élaboration du projet de ZAC.

A l'issue de cette concertation, le bilan de la concertation établi par l'EPA Sénart est soumis :

- pour arrêt du bilan au conseil d'administration de l'EPA Sénart,
- à la commune de Cesson,
- à l'Agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart.

Concomitamment et en application des articles L.311-1 et suivants et R.311-1 et suivants du code de l'urbanisme, le dossier de création est soumis :

- à l'EPA Sénart pour approbation,
- à l'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart pour avis,
- à la commune de Cesson.

Au terme de l'accomplissement des différentes formalités précitées, le dossier de création doit être transmis au Préfet de Seine-et-Marne pour approbation par arrêté préfectoral.

1.2 – La ZAC Centre-ville de Cesson

Le territoire de Sénart, qualifié d'Opération d'Intérêt National (OIN), constitue un des territoires stratégiques de la Région d'Ile-de-France, en Essonne et en Seine-et-Marne. Son potentiel foncier à l'échelle régionale est mobilisé pour améliorer l'offre de logements et la création d'activités et d'emplois.

Située dans le périmètre de Sénart, la ZAC Centre-ville de Cesson comprend 415 logements environ et constitue un enjeu important pour le développement et l'équilibre de la commune et de l'opération d'intérêt national.

a/ Situation de la ZAC et présentation du projet

Caractérisé par un centre-ville attractif, et à proximité d'un réseau de transport en commun structurant (RER D et plusieurs lignes de bus), le centre-bourg de Cesson présente un fort potentiel de développement. Il est soumis à une pression foncière de plus en plus importante, liée notamment à l'existence de terrains faiblement bâtis en cœur de bourg et dont la mutation peut être envisagée à court ou moyen terme.

Le bâti de Cesson étant principalement constitué d'habitations individuelles, les élus municipaux ont souhaité maîtriser au mieux ce potentiel afin de préserver le cadre de vie des riverains. Le conseil municipal de la commune de Cesson a ainsi instauré par une délibération du 9 février 2011 un périmètre d'étude sur le centre-bourg portant sur un projet de renouvellement urbain ayant pour objectif de revitaliser ce secteur par la création de nouveaux logements notamment.

A compter de la fin d'année 2012, l'aménagement d'un nouveau quartier a été étudié par l'EPA Sénart et la ville de Cesson à travers la réalisation d'une étude de faisabilité d'une opération d'aménagement portant sur la réalisation d'environ 400 logements.

D'une superficie de 4,2 ha environ, les terrains concernés par l'opération sont bordés par l'avenue Charles Monier au Nord, la rue Maurice Creuzet à l'Ouest, la rue du verger au Sud et la limite communale à l'Est.

b/ Compatibilité du projet de ZAC aux documents d'urbanisme en vigueur

- Le Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF) est un document d'aménagement et d'urbanisme qui donne un cadre à l'organisation de l'espace francilien à l'horizon 2030.

La ZAC Centre-Ville est compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France approuvé le 27 décembre 2013. Il situe le site de la ZAC dans un espace urbanisé appelé à se densifier compte tenu de sa proximité à la gare RER notamment.

- Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Sénart a pour objectif d'approfondir les axes stratégiques définis dans le Contrat de développement territorial (CDT). Le périmètre du SCoT a été établi par arrêté inter-préfectoral le 18 novembre 2011.

La création de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart sur un périmètre de 24 communes, dont la commune de Cesson, a pour incidence la réalisation future d'un SCoT à l'échelle de ce territoire étendu.

Par une délibération du 23 mai 2017, la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart a souhaité élaborer un SCoT et a proposé un nouveau périmètre aux Préfets de l'Essonne et de Seine-et-Marne.

- Le PLU de la commune Cesson, approuvé le 16 novembre 2003, est applicable dans le périmètre de la ZAC.

Une modification du PLU a été engagée en juillet 2015 et approuvée par délibération du Conseil municipal de la commune de Cesson le 9 décembre 2015 afin d'uniformiser les règles d'urbanisme applicables dans le périmètre de la ZAC Centre-Ville et de créer un secteur central où la hauteur maximale des constructions est portée à 14 mètres.

Le PLU est actuellement en cours de révision. Le périmètre de la ZAC est situé à cheval sur 5 secteurs urbains différents du PLU :

- Le secteur UAa: correspondant au centre ancien du bourg de Cesson, il présente une forte densité de constructions vouées à l'habitation, aux commerces et à certaines activités. La hauteur des constructions y est limitée à 12 m au faitage.
- Les sous-secteurs AUa1 et AUa2 : ils se situent au centre de la commune. La zone AU est une zone dont l'urbanisation, sous forme de lotissement, de permis valant division ou de ZAC est récente ou en cours d'achèvement. La hauteur des constructions y est limitée à 14 m au faitage en secteur AU1 et 12 m au faitage en secteur AU2.
- Les secteurs UD1 et UD2 : ce classement recouvre des terrains avec un potentiel d'urbanisation complémentaire dans le cadre du projet de renouvellement urbain du centre bourg. La hauteur des constructions y est limitée à 14 m au faitage en secteur UD1 et 12 m au faitage en secteur UD2.

Dans le cadre de la révision du PLU en cours, une évolution du PLU est envisagée afin de modifier les règles relatives à la hauteur des constructions à l'intérieur de la ZAC. Conformément aux dispositions des articles L 151-6 et L 151-7 du code de l'urbanisme, un projet d' « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP) sur le secteur de la ZAC est à l'étude. Cette OAP pourra préciser les principes d'aménagement du secteur, les principes de circulation et d'accès au quartier (notamment sur l'avenue Charles Monier) ainsi que l'insertion du nouveau quartier dans le tissu environnant. La hauteur des constructions pourra être portée ponctuellement à 15 mètres.

c/ Objectifs poursuivis par la création de la ZAC Centre-Ville

Les objectifs poursuivis par le projet ont été énoncés lors de la délibération du conseil municipal de la commune en date du 05 novembre 2014 relative aux modalités de concertation de la ZAC Centre-ville :

- créer un nouveau quartier qui s'intègre bien à l'ensemble de la commune et avec les quartiers situés à proximité,
- mettre l'accent sur une mobilité apaisée qui rende prioritaires les piétons et qui contribue à pacifier l'usage de la voiture et les stationnements dans le centre-ville,
- contribuer à requalifier le centre-ville et à renforcer son attractivité,
- reconverter la friche industrielle d'un ancien garage,
- faire du paysage le cœur de la conception de ce nouveau quartier, et notamment permettre de maintenir une vie associative liée au verger de Cesson,
- mailler ce nouveau quartier avec les trames paysagères de la commune,
- mettre l'accent sur la qualité des espaces publics,
- accueillir de nouveaux habitants et faciliter le parcours résidentiel des Cessonnais,
- créer de la mixité sociale en accueillant notamment une résidence intergénérationnelle.

II – ORGANISATION DE LA CONCERTATION

L'EPA Sénart, personne publique à l'initiative de la ZAC, a défini les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC dans le cadre d'un dossier de lancement de la concertation approuvé par le conseil d'administration de l'EPA le 17 décembre 2014. Le conseil municipal de la commune de Cesson avait émis un avis favorable sur les objectifs et les modalités de la concertation préalable par délibération en date du 05 novembre 2014.

2.1 - Le dossier de lancement de la concertation

Il comprend les éléments suivants :

- le contexte communal,
- les objectifs du projet,
- la localisation du secteur de concertation,
- l'état du foncier,
- la situation des documents d'urbanisme,

- la proposition d'aménagement détaillant les axes de travail :
 - o la création d'un nouveau quartier,
 - o le logement,
 - o le cadre de vie des riverains et des espaces verts,
 - o les liaisons douces,
- la procédure de ZAC,
- la procédure de concertation préalable et les modalités proposées.

2.2 - Les modalités de la concertation

Les objectifs et les modalités de la concertation ont été approuvés par l'EPA Sénart lors de la séance du conseil d'administration du 17 décembre 2014.

Cette délibération détermine notamment les modalités de la concertation durant toute la période d'élaboration du projet de création de la ZAC :

- « un dossier de concertation sera mis à disposition du public en mairie de Cesson, aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
- les dates de mise à disposition seront communiquées dans la presse par insertion dans "Le Parisien" (édition de Seine-et-Marne) et «La République de Seine-et-Marne» ;
- les observations et propositions du public seront consignées dans un registre joint au dossier de concertation déposé en Mairie ;
- deux réunions publiques de présentation du projet seront organisées à l'initiative de l'EPA Sénart et de la commune de Cesson ;
- une exposition de présentation du projet sera organisée en mairie de Cesson ».

2.3 – La mise à disposition du dossier de concertation

- Le dossier de concertation comprenant le projet de dossier de création de la ZAC Centre-ville a été mis à disposition du public en mairie de Cesson du 29 janvier 2018 au 28 février 2018.
- Un avis informant de la mise à disposition du dossier de concertation comprenant le projet de dossier de création de la ZAC est paru dans Le Parisien (édition de Seine-et-Marne) ainsi que dans La République de Seine-et-Marne le lundi 29 janvier 2018.
- Une information au public a été publiée dans le magazine municipal Rendez-vous à Cesson n°123 du mois de février 2018.

2.4 – La mise à disposition du public d'un registre

- un registre a été mis à disposition du public à compter de septembre 2017. Il a été joint au dossier de concertation du 29 janvier au 28 février 2018.
- la mise à disposition du registre a été communiquée dans la presse par insertion dans "Le Parisien" (édition de Seine-et-Marne) et «La République de Seine-et-Marne» le lundi 29 janvier 2018.
- Une information au public a été publiée dans le magazine municipal Rendez-vous à Cesson n°123 du mois de février 2018.

2.5 – L'organisation de deux réunions publiques

- Deux réunions publiques ont été organisées les 30 juin 2017 et 15 février 2018. La première réunion visait à rappeler les conclusions des ateliers de concertation menés en 2012 et 2013, à présenter les principes d'aménagement du projet de ZAC et à recueillir les avis du public. La seconde réunion visait à présenter les évolutions du projet ainsi que le projet de dossier de création de la ZAC Centre-ville.
- Une information au public a été publiée dans le magazine municipal Rendez-vous à Cesson n°117 du mois de juin 2017 et n°123 du mois de février 2018.
- La réunion de concertation du 15 février 2018 a été communiquée dans la presse par insertion dans "Le Parisien" (édition de Seine-et-Marne) et «La République de Seine-et-Marne» le lundi 29 janvier 2018.

2.6 – L'exposition de présentation du projet

L'exposition de présentation du projet a été diffusée sur l'écran d'information numérique de l'hôtel de ville de Cesson du 29 janvier 2018 au 28 février 2018. Elle a été complétée par un panneau de grand format présentant l'organisation du projet de ZAC.

2.7 – L'information dans le journal municipal Cesson info

En sus des modalités de concertation délibérées, le projet de ZAC du Centre-ville a fait l'objet d'articles d'informations dans les magazines municipaux Cesson Info n°232 de l'été 2017, n°233 de l'automne 2017, n°234 de l'hiver 2017.

III – CONCERTATION - PRESENTATION AU PUBLIC - BILAN

L'échange avec le public s'est organisé en plusieurs temps et modalités :

3.1 – Les travaux antérieurs à la définition de la concertation préalable à la ZAC Centre-ville

La ville de Cesson, en relation étroite avec l'EPA Sénart a engagé une première phase de concertation en 2012 et 2013. Elle était marquée par l'organisation de deux réunions publiques les 26 juin et 16 octobre 2013, d'une balade urbaine (diagnostic des usages) et de trois ateliers (logements et formes urbaines, espaces publics - déplacements - paysage, commerces - équipements et services).

Les remarques issues de ces séances ont concerné les formes urbaines, et plus particulièrement la baisse de densité de l'opération (le programme de logements étant réduit de 400 à 350 sur un périmètre qui ne comprenait pas le verger), l'attention à porter aux hauteurs des constructions en frange de l'opération, la qualité des architectures attendues ou le souhait d'un bâti implanté à l'alignement des rues.

Un second thème a porté sur la qualité de vie. Il a été proposé de favoriser une bande paysagée sur le pourtour du projet, la présence d'espaces verts aménagés ainsi que de porter attention à la nature en ville et à la préservation de la biodiversité présente sur le site.

Une troisième série de préoccupations concernait les déplacements et plus particulièrement le souhait de développer des liaisons douces, de donner plus d'espace aux piétons et cycles, ainsi que d'offrir des places de stationnement public à proximité des commerces de l'avenue Charles Monier.

3.2 – La réunion publique du 30 juin 2017

La première réunion publique de la concertation préalable à la création de la ZAC a permis de rappeler les conclusions des ateliers de concertation menées en 2012 et 2013, de présenter les principes d'aménagement du projet de ZAC et de recueillir les avis du public.

Les remarques ont concerné la programmation envisagée : présence de commerces, répercussions sur les équipements (crèches, écoles, maison de santé), présence d'emplois, nombre de logements sociaux.

Un second thème a porté sur l'articulation du projet avec le tissu bâti alentour : la densité aux franges du projet, la prise en compte de la circulation, le fonctionnement de la rue Maurice Creuzet, l'aspect architectural des constructions.

Les difficultés de la maîtrise foncière nécessaire à l'opération, ainsi que l'attention à porter à la gestion des eaux ont également été indiquées.

3.3 – La réunion publique du 15 février 2018

La seconde réunion publique a permis de présenter les évolutions du projet induites par la concertation en cours et la poursuite des études ; ainsi que le projet de dossier de création de la ZAC Centre-ville.

Un ensemble de remarques a concerné le projet de dossier de création de la ZAC Centre-ville : les hauteurs de 14 ou 15 mètres en cœur de site sont importantes, un mur pignon au Nord est en limite de parcelle, certains bâtiments sont d'orientation est-ouest peu favorable à l'exemplarité environnementale, la ZAC englobe une première partie de l'opération qui a fait l'objet d'un permis d'aménager antérieur, le phasage de l'opération place le cœur du site en fin de réalisation, le dossier n'indique pas clairement qu'il sera possible d'entrer et de sortir de la ZAC depuis l'avenue Charles Monier.

Un ensemble de remarques ont concerné le verger : les arbres seront-ils conservés, comment l'espace public créé sera entretenu ?

Quelques questions se sont rapportées aux logements : le pourcentage de logements sociaux de 30% s'applique t'il à l'ensemble de la ZAC (y compris le permis d'aménager), les logements sociaux pourront-ils être attribués aux cessonnois, le nombre de logements au sud du permis d'aménager paraît important (9 logements).

Quelques questions ont porté sur la méthode de concertation : la réunion étant placée un jour de semaine alors que le samedi aurait peut-être été préférable ; la portée des avis émis est également questionnée.

Des précisions ont été demandées sur les incidences du projet en matière de circulation ainsi qu'en matière de stationnement.

3.4 – Le registre mis à disposition du public du 29 janvier au 28 février 2018

Le registre mis à disposition du public a reçu neuf contributions, deux personnes ayant produit deux contributions chacune.

Un riverain regrette la construction prévue de neuf logements sur le lot F à proximité de son habitation et pour partie sur un foncier qu'il ne souhaite pas vendre. Il ne souhaite pas être exproprié.

Une seconde contribution juge la concertation insuffisante.

Une troisième contribution regrette la date de la réunion publique du 30 juin qui est jugée mal choisie, et souhaite que la limite entre le lot F et les habitations soit traitée avec attention.

Une quatrième contribution interroge les effets du projet en matière de circulation et de stationnement sur l'avenue Charles Monier, au parking de la gare et de la piscine ; ainsi que sur les équipements scolaires. Il est craint que les effets du projet ne soient pas suffisamment pris en compte.

Une cinquième contribution regrette un projet de construction en lieu et place d'espaces non bâtis.

Une sixième contribution d'un propriétaire indique qu'il ne souhaite pas être dessaisi de son bien foncier. Il n'est pas favorable à la création de logements au détriment de zones vertes et venant aggraver des dysfonctionnements de circulation et de stationnement ainsi que le manque d'emplois.

Une septième contribution indique la présence d'un mur pignon en limite de sa propriété alors qu'une bande paysagée devrait être réalisée.

Une huitième contribution fait part d'une inquiétude quant à l'entretien de la partie restante du terrain du verger qui devrait être assurée par la commune.

Une neuvième contribution demande la réalisation d'une haie végétale en limite du lot F.

3.5 – Le bilan des observations, critiques et propositions du public

A l'issue de ces différents échanges, il est constaté qu'il y a peu de remise en cause des éléments structurants du projet. Deux contributions écrites regrettent un projet de constructions.

L'essentiel des remarques concernent des points ponctuels du projet. Certaines peuvent être retenues dès à présent, d'autres pourront faire l'objet d'études complémentaires au dossier de création de la ZAC.

Enfin d'autres interventions relevaient de demandes d'explications ou de précisions.

a/ Formes urbaines

La hauteur des constructions au cœur de l'opération a fait l'objet d'une remarque. La hauteur de 14m inscrite au PLU sur une partie de la ZAC pourrait être augmentée à 15m en cœur du site en contrepartie d'espaces publics et d'espaces verts plus généreux. Cette hauteur sera ponctuelle et permettra une plus grande variété des constructions (de 9 à 15mètres). Elle pourra également être encadrée par une orientation d'aménagement que la commune se propose d'intégrer à son plan local de l'urbanisme en cours de révision.

La qualité de l'architecture a fait l'objet de plusieurs remarques. Ce sujet sera traité lors d'une phase ultérieure au dossier de création de la ZAC. Toutefois, l'Etablissement public d'aménagement de Sénart précise qu'il procède par le biais de consultations auprès des promoteurs avant la vente de lots. Aussi, le cahier des charges de consultation pourra contenir des éléments relatifs à la qualité des opérations attendues et pourra imposer la consultation de plusieurs architectes.

L'orientation Est-Ouest de certains bâtiments est peu propice aux économies d'énergie. Elle est imposée par la forme du foncier et par la volonté de favoriser des formes urbaines alignées sur les rues créées.

Un document d'étude de type plan masse a été produit afin de favoriser la richesse des échanges lors de la concertation. Il est demandé que les franges du projet soient traitées avec davantage de précision en limite du lot F à l'Est et en limite de parcelle au Nord-Ouest (présence d'un mur pignon). Le recul des constructions à l'Est et au Sud de l'opération, favorisé par le projet, est particulièrement observé. La question de la densité du programme, soulevée lors des ateliers de travail en 2013 et qui avait conduit à une réduction du nombre de logements de l'opération à environ 100 logements / ha n'a pas été expressément soulevée. L'opération, étendue par le verger, conserve une densité équivalente.

Le phasage de l'opération et les modalités de mobilisation foncière sont questionnées. L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) a été sollicité pour assurer la maîtrise foncière nécessaire à

l'opération. A ce jour, outre les emprises du permis d'aménager à l'Est, les parcelles du verger au sud ont été acquises par l'EPFIF et permettent la réalisation d'une seconde phase de l'opération.

b/ Programmation

La réalisation d'une opération à vocation de logements et comprenant 30% de logements sociaux a été questionnée. La commune dispose d'un nombre de logements sociaux insuffisant et doit exercer un effort de rattrapage déjà entrepris depuis plusieurs années. Le projet comprend 125 logements sociaux, 80 de ces logements étant déjà réalisés dans le cadre de la résidence intergénérationnelle.

En matière de programmation commerciale ou d'activité, il n'est pas prévu que l'opération accueille des locaux dédiés ; le projet devant davantage renforcer les commerces existants avenue Charles Monier.

En matière de services à la population, l'équipement de santé réalisé en centre-ville doit également bénéficier de l'apport des habitants nouveaux. Enfin, la ville de Cesson prévoit d'adapter sa carte scolaire afin de permettre l'accueil des nouveaux écoliers des classes de maternelle et primaire.

Plus largement c'est au stade (ultérieur) du dossier de réalisation de la ZAC qu'un programme d'équipement public sera élaboré.

c/ Déplacements

Les conditions de circulation générales et de stationnement ont été décrites comme difficiles dans le centre-ville de Cesson.

Le dossier de création de la ZAC prend appui sur une étude de circulation réalisée en 2013 et qui envisageait la réalisation de la ZAC Centre-ville. Cette étude indique que le trafic induit par l'opération peut être absorbé par les voiries communales. Une nouvelle étude de circulation réalisée par la ville de Cesson en 2017 et qui prend en compte les projets de construction du centre-bourg confirme cette approche. Toutefois, compte tenu de l'importance de ce sujet, un complément d'étude particulier sera réalisé afin de préciser très en amont les conditions de débouché sur l'avenue Charles Monier et la rue Maurice Creuzet.

En matière de stationnement, le projet prévoit la réalisation d'un nombre de places de stationnement résidentiel complété par la réalisation de cinquante places de stationnement public environ. A ce stade du projet, le nombre total de places de stationnement est de 490 places.

d/ Cadre de vie

Le maintien d'une partie du terrain constitué par le verger en espace public est bien accueilli. Toutefois, le contenu du projet d'espace public à réaliser, l'éventuel maintien d'arbres du verger, ainsi que ses modalités de gestion doivent encore être définis. La municipalité a indiqué que ce projet devrait être construit en concertation avec les habitants afin de déterminer le projet le plus adapté aux attentes de chacun et aux capacités municipales.

Le caractère verdoyant de l'opération a également été l'objet d'attentions lors de la concertation. Le projet élaboré marque les principes de recul des constructions nouvelles des limites des habitations qui bordent la ZAC. Ainsi des espaces verts privatifs marquent la transition entre les bâtis existants et la ZAC Centre-ville. De plus une haie sera positionnée au Sud et à l'Est du site. Cette intention concerne également le lot F et pourra être affirmée lors du dossier (ultérieur) de réalisation de la ZAC Centre-ville.

Enfin, il faut noter qu'à ce stade du projet, les espaces de pleine terre publics ou privatifs représentent environ la moitié de la surface de la ZAC, soit plus de 2 hectares.