

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CESSON



Présentation aux Personnes publiques associées

Réunion du 27 novembre 2018

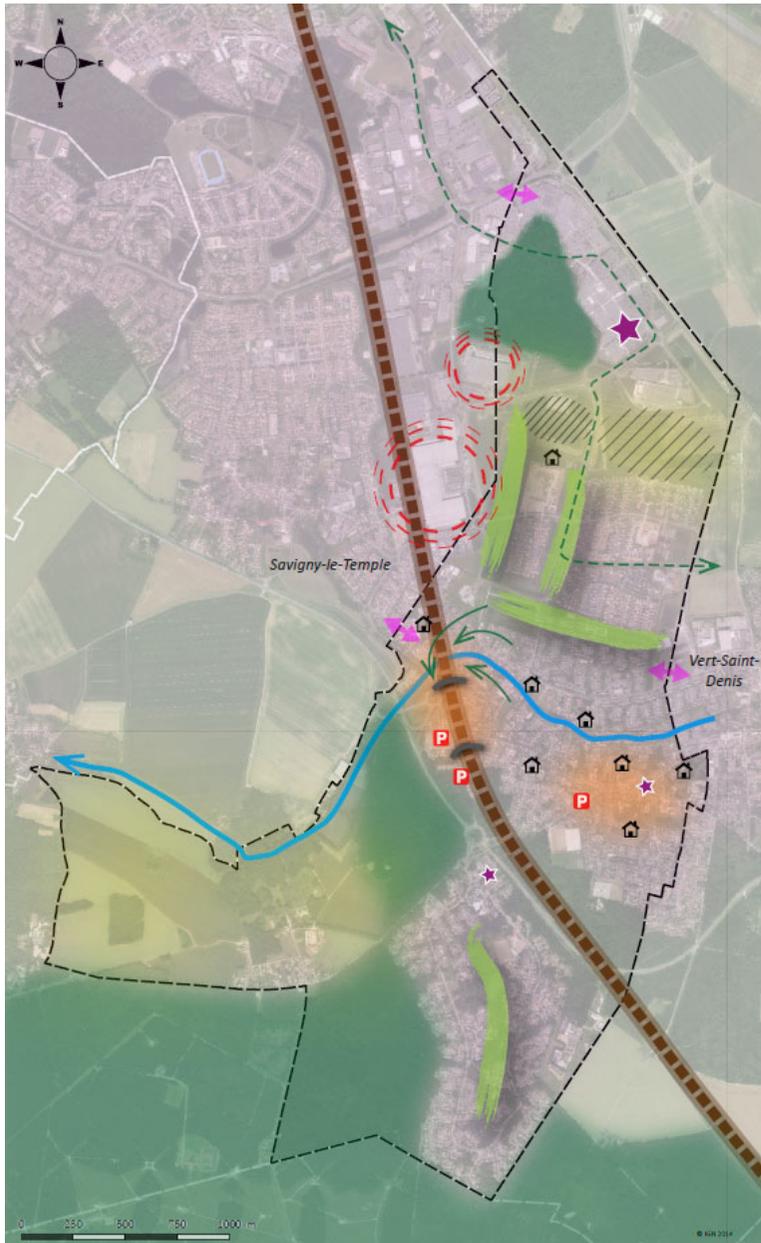
Sommaire

- 1/ Rappel des constats à l'issue de l'état initial de l'environnement et du diagnostic**
- 2/ Synthèse des enjeux et des objectifs**
- 3/ Obligations liées au SDRIF**
- 4/ Points de vigilance**
- 5/ Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis**
- 6/ Perspectives d'évolution : population, logements, besoins**
- 7/ Logement social : hypothèses de programmation**
- 8/ Les orientations générales définies par le Projet d'aménagement et de développement durables**
- 9/ Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain fixés par le PADD**
- 10/ Les espaces boisés du secteur gare**
- 11/ Rappel des obligations de production de logements sociaux**
- 12/ Château et ferme de Saint-Leu**
- 13/ Orientations d'aménagement et de programmation**
- 14/ Calendrier prévisionnel**

1/ Rappel des constats à l'issue de l'état initial de l'environnement et du diagnostic

- Un patrimoine bâti, naturel et paysager intéressant à prendre en compte dans la réflexion sur l'évolution du territoire
- Dans le centre-bourg, l'espace public et le paysage bâti sont à valoriser, l'identité des secteurs bâtis est à conserver
- Une diversification de l'offre de logements à poursuivre en privilégiant le renouvellement et non l'étalement urbain
- Un bon niveau d'équipement public à maintenir
- Un tissu industriel et une économie agricole à protéger
- Un tissu commercial de proximité et de services à pérenniser
- Des conditions de circulation automobile à améliorer et des liaisons douces à développer

2/ Synthèse des enjeux et des objectifs



Cesson à l'échelle intercommunale

Cesson, au sein de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud (GPS) et dans l'aire d'influence de Melun, pôle majeur de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine distant de 5km.

La ville de Cesson : une des centralités de l'ex-ville nouvelle de Sénart.

Un tissu urbanisé développé de manière intense depuis 50 ans issu d'un village et d'un hameau.

Une continuité des quartiers d'un territoire communal à l'autre, de fortes interactions et échanges possibles entre Cesson, Vert Saint Denis et Savigny le Temple.

Cesson est en limite sud de GPS et en bordure des espaces naturels boisés de la forêt de Sainte-Assise

L'armature urbaine

Un centre-ville d'échelle villageoise, en développement (ZAC centre-ville)

Mais un potentiel à proximité de la gare, un pôle gare en devenir

Organiser deux pôles à relier fortement par des liaisons douces et une liaison à améliorer entre Cesson-la-Forêt et le centre ville

Franchissements de la ligne de chemin de fer

Cesson-la-Forêt : pôle secondaire au sud de la commune

Le hameau de Saint Leu, entité autonome dans sa forme, avec un potentiel d'évolution: la ferme modèle, le château et son parc

L'environnement et les risques

Des espaces agricoles dont une partie est destinée au développement de l'activité économique au nord du territoire (ZAC du Moulin à Vent).

Et des espaces agricoles, naturels et boisés au sud-ouest du territoire, protégés en partie par le site classé des Boucles de la Seine et vallon du ru de Balory

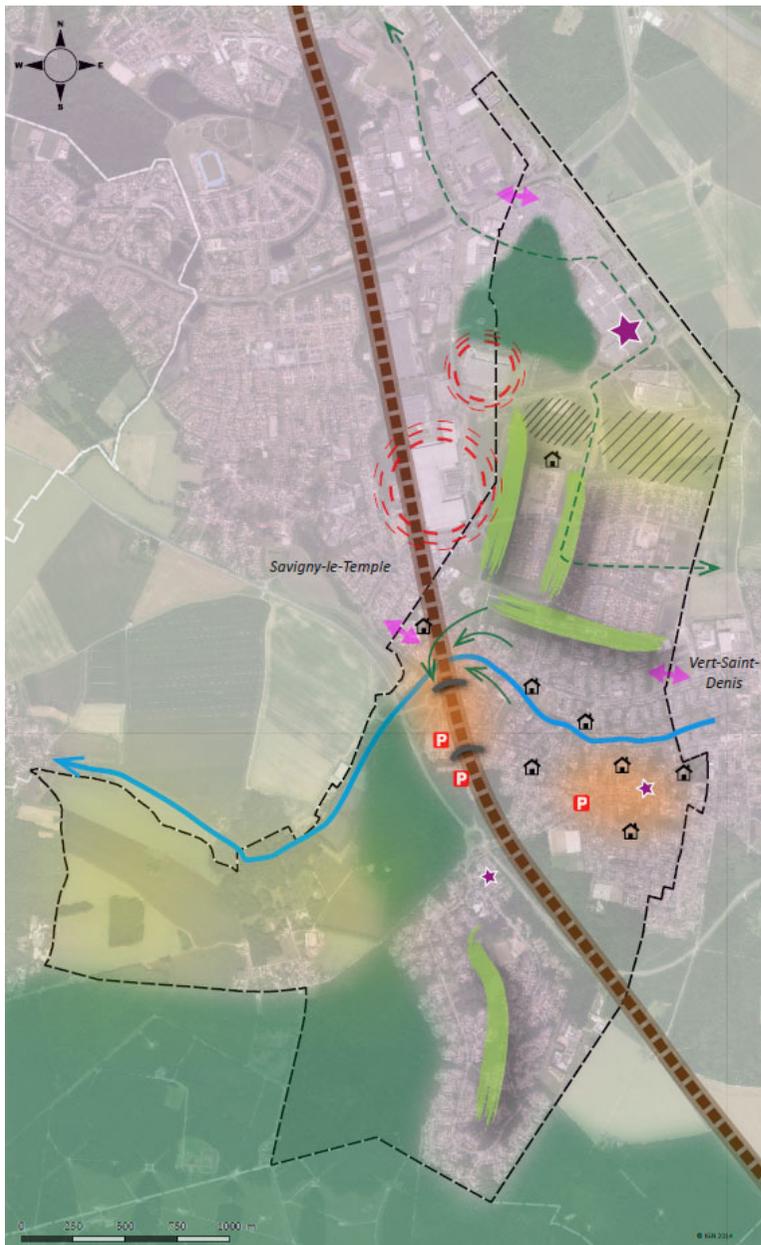
Le passage du ru du Balory au cœur de la ville, élément de liaison, de qualification du paysage et d'identification

Un grand dessin d'espaces verts ou d'espaces en eau structurant les quartiers récents

Des risques technologiques (SEVESO) qui peuvent être pérennisés malgré la fermeture récente du site et des risques naturels (inondation) à prendre en compte, tout comme les nuisances de la voie ferrée



2/ Synthèse des enjeux et des objectifs



Le logement



Une forte proportion de maisons, un parc de logement en cours de diversification, Principalement à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée, des logements à construire en cohérence avec le PLH (non opposable) dont une part significative de logements locatifs sociaux pour prendre en compte les lois SRU/ALUR

Un potentiel de mutation des espaces dans l'enveloppe urbanisée

Une population en hausse, plutôt jeune, une taille des ménages en baisse mais nettement supérieure à la moyenne nationale

Une évolution de la ville par plusieurs projets d'envergure à l'étude ou en cours de réalisation à intégrer dans la structure existante

Une offre d'équipements satisfaisante en cours d'évolution (réalisation d'une maison de santé), des équipements sportifs à faire évoluer

Les activités



Un commerce de proximité fragile qui pourra profiter des projets en cours au centre bourg

Une zone d'activités économiques au nord du territoire d'envergure intercommunale en restructuration et développement, mais déconnectée des espaces de vie quotidiens

La mobilité



Une bonne desserte régionale par le RER, par la route (A5)

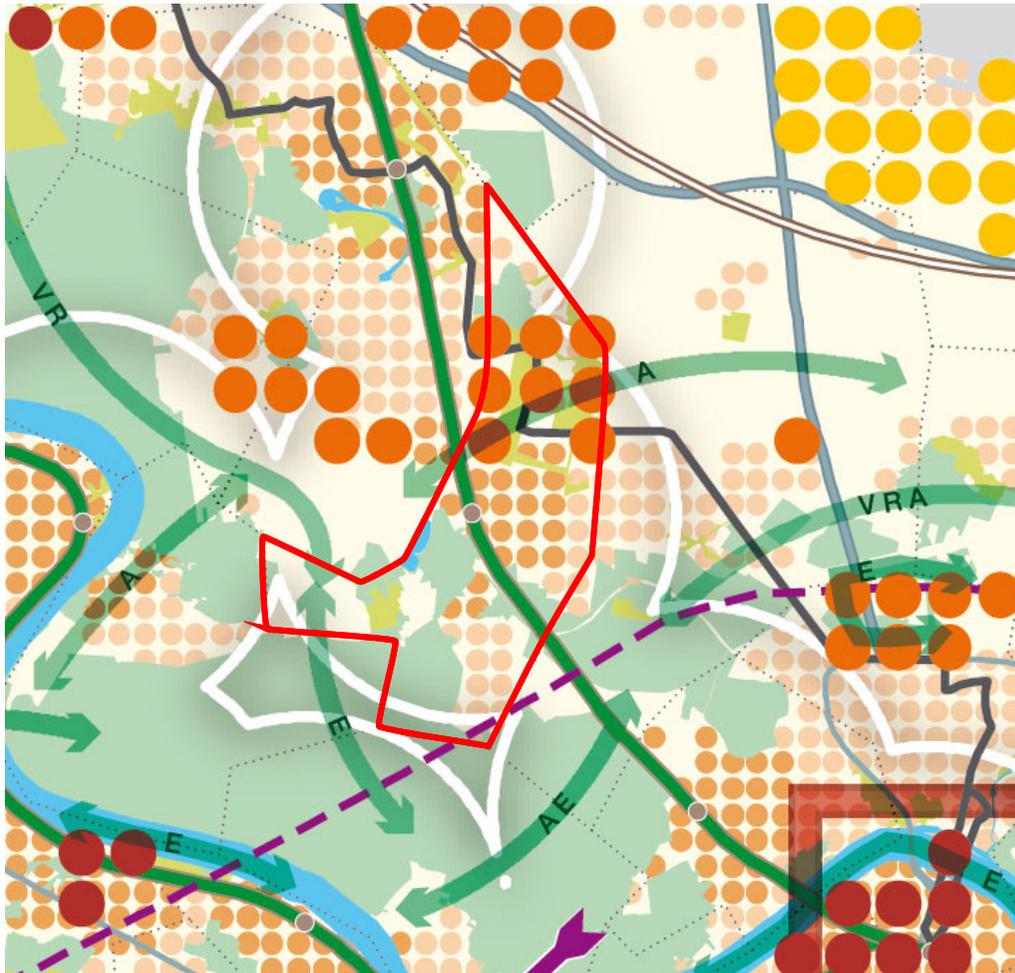
Plusieurs lignes de bus assurent la desserte locale vers la gare, un projet de TZen

Des parcs de stationnement remplis aux abords de la gare

De nombreuses voies en impasse caractérisent l'urbanisation des quartiers récents

Un réseau de liaisons douces développé et connecté avec le réseau local, à compléter

3/ Obligations liées au SDRIF



Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification



Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares



Pôle de centralité à conforter

Les nouveaux espaces d'urbanisation

-  Secteur d'urbanisation préférentielle
-  Secteur d'urbanisation conditionnelle

Relier et structurer

Rappel du SDRIF (horizon 2030) :

- La densité des espaces d'habitat est de 19,06 logements/hectare en 2012. Elle devra être de **21,92 logements/hectare en 2030**, soit un total de **4403 logements** et une **production de 574 logements minimum** (période 2012-2030).
- **13,64** hectares maximum d'extension sont possibles dans un rayon de 2 km autour de la gare de Cesson (5% de l'espace urbanisé)
- Cesson est concernée par **8 pastilles d'urbanisation préférentielle** (dont 3 avec Vert-St-Denis et 2 avec Savigny-le-Temple), chacune indiquant une capacité d'urbanisation de 25 ha

4/ Autres points de vigilance (cf PàC et courrier DDT77 du 9/05/18)

Capacités du réseau d'assainissement

- Le poste de relevage PR 19 nécessite une « réparation conséquente »
- La station de Boissettes et le réseau d'assainissement des eaux usées arrivent en limite de capacité
 - > 25 000 équivalents habitants restants (capacité destinée aux opérations de la CAMVS)

Circulation et accidentalité

« Le PLU devra concourir à l'amélioration et la sécurisation des déplacements, en lien avec les gestionnaires de voirie, l'étude accidentologie ayant révélé plusieurs accidents dans et hors agglomération. »

Durant la période comprise entre 2011 et 2015, 13 accidents corporels **dont 3 accidents mortels** ont été recensés sur la commune de Cesson ce qui représente une petite partie des accidents du département.

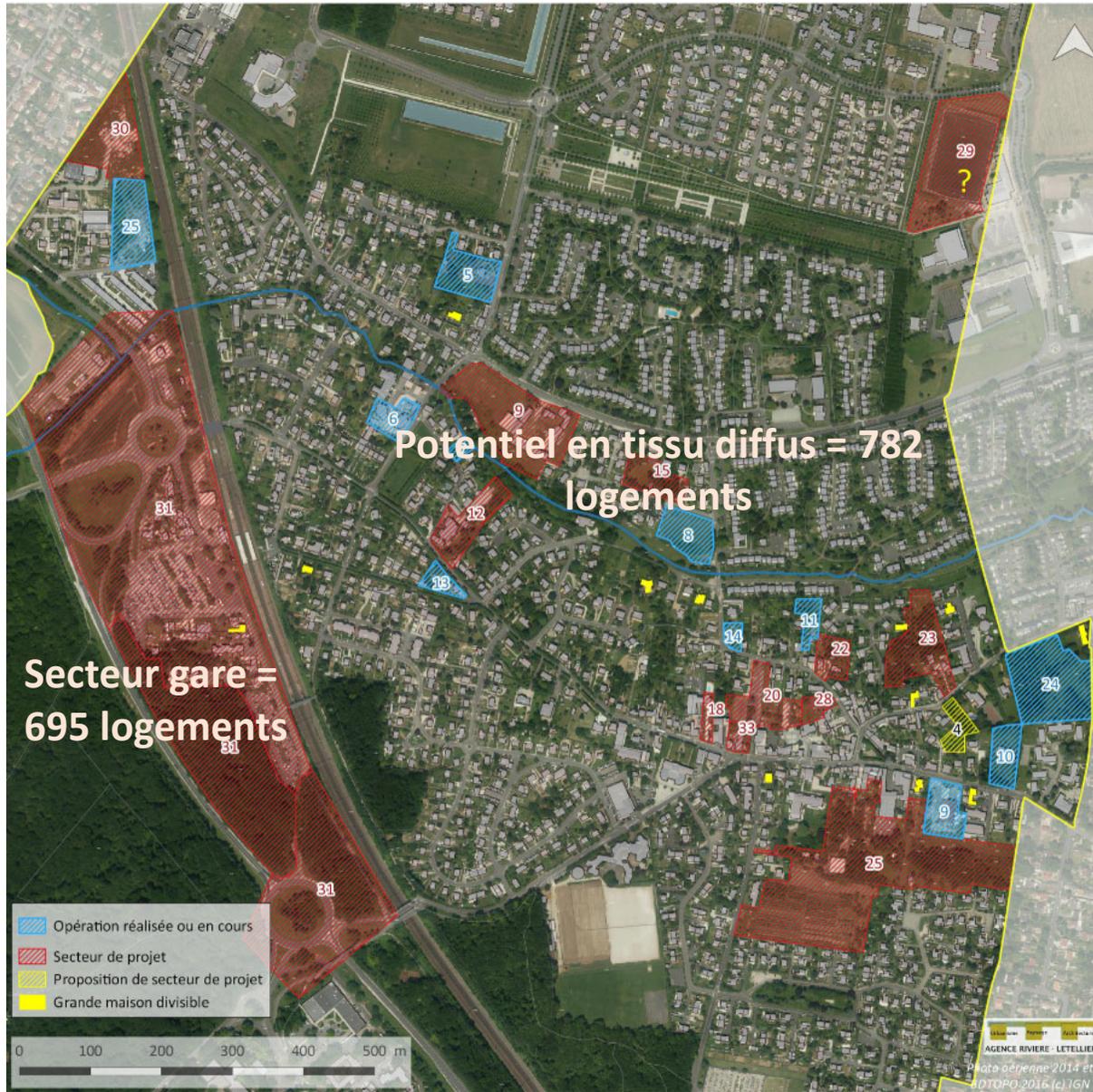
Ils ont fait 16 victimes dont 3 personnes tuées, 9 personnes blessées hospitalisées et 4 personnes blessées non hospitalisées.

Parmi ces 16 victimes, 8 sont des automobilistes, 3 sont des usagers de deux roues motorisées, 1 sont des usagers de poids lourds, 3 sont des piétons.

6 de ces accidents se sont produits hors agglomération.

Conclusion : L'étude de l'accidentalité sur la commune durant cette période montre un enjeu départemental représentatif sur le secteur.

5/ Analyse des la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis



Potentiel reste de la commune = 28 logements



Secteur ferme St Leu identifié mais non inclus dans le potentiel de logements

5/ Analyse des la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

	Logements	Surface (m ²)
<i>Opérations réalisées ou en cours</i>	455	118 819
Secteurs de projets	1505	212 698
Propositions de secteurs de projets	8	4 028
Grandes maisons divisibles	42	2 085
TOTAL hors opérations réalisées ou en cours	1555	218 811

Une potentialité de 1555 logements*

* Le chiffre tient compte de la mobilisation des terrains suivants : Tennis rue gros Caillon, Terrain de Football, ancien lotissement commercial

- Extension de l'espace urbanisé entre 2012 et 2017
- Extension liée au secteur d'urbanisation préférentielle
- Extension en continuité de l'enveloppe urbaine
- Enveloppe urbaine 2018

Extensions ZAC Moulin à Vent (urbanisation préférentielle) :

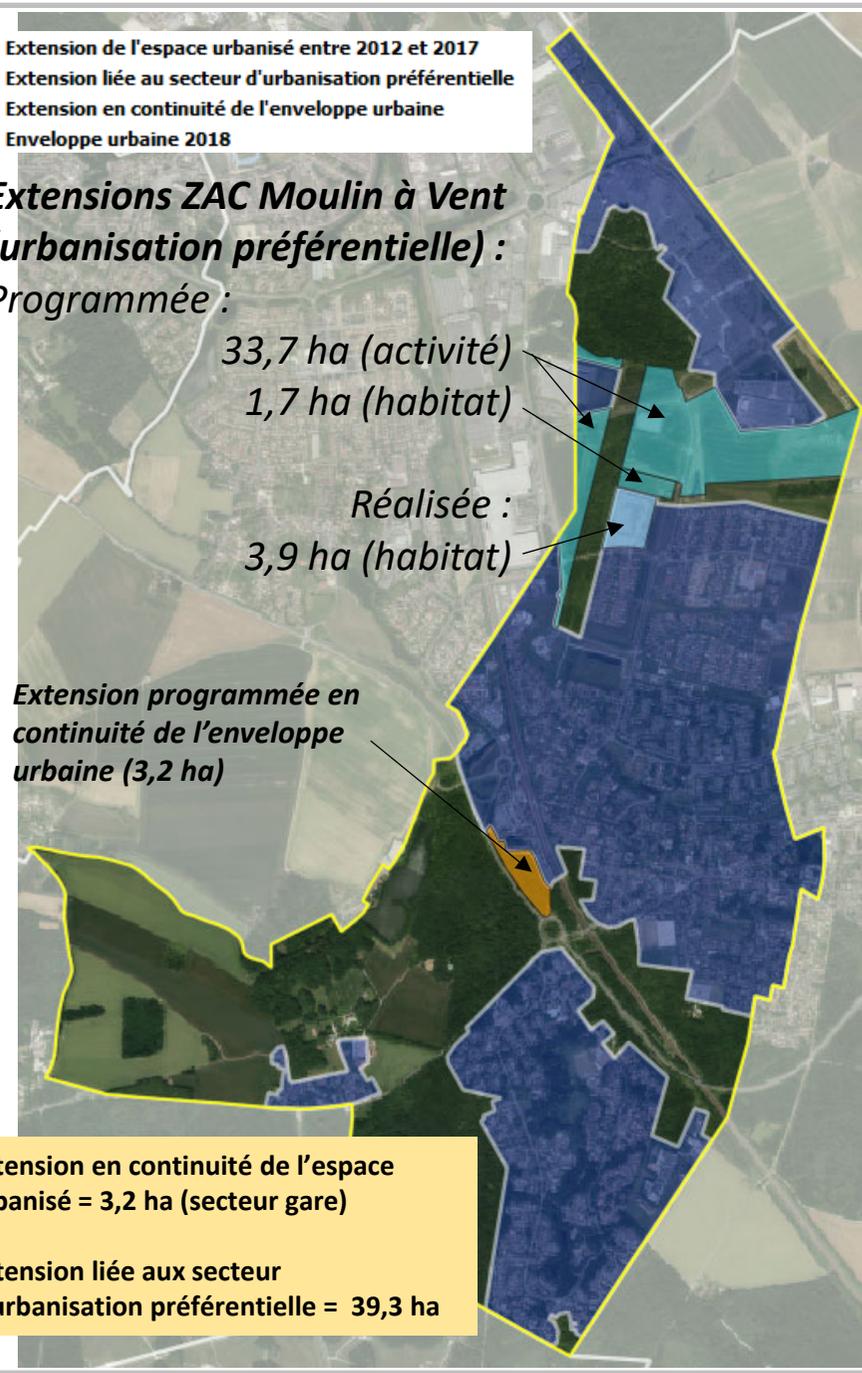
Programmée :

33,7 ha (activité)
1,7 ha (habitat)

Réalisée :
3,9 ha (habitat)

Extension programmée en continuité de l'enveloppe urbaine (3,2 ha)

- Extension en continuité de l'espace urbanisé = 3,2 ha (secteur gare)
- Extension liée aux secteur d'urbanisation préférentielle = 39,3 ha



6/ Perspectives d'évolution : population, logements, besoins

Les logements nécessaires en dehors des projets déjà identifiés afin d'atteindre l'objectif démographique en 2030

1555 logements potentiels sont identifiés

Si l'on prend en compte une taille des ménages restant stable à 2,6 personnes/logement et un point mort de 3,4 logements/an (cf diagnostic), les 1555 logements supplémentaires occupés en 2030 entraîneraient une augmentation de 3936 Cessonnais*. La population estimée en 2030 par la mobilisation de tout le potentiel identifié serait de : 10 033 (pop 2015) + 994** + 3936 = **14 963 habitants**.

* $3936 = (1555 - (3,4 \text{ lgts/an} \times 12 \text{ ans [2018-2030]}) \times 2,6 \text{ pers/lgt}$

** $994 = \text{accroissement de pop. estimé entre 2015 et 2018 à un taux d'accroissement annuel de 3,2 (=moyenne de l'accroissement 2010-2015)}$

Les obligations de construction de logement social

Cesson n'est pas en carence en logements locatifs sociaux (LLS) du point de vue de la loi SRU. Elle atteint en effet ses objectifs triennaux de construction de LLS.

On compte **557 LLS fin 2015**.

Le taux de LLS est de **14,5% au 01/01/2016**.

Le nombre de **logements sociaux restant à réaliser** (à parc de logement constant) est de **405**.

(Source : PàC)

7/ Logement social : hypothèses de programmation

Hypothèse d'un programme de **30 %** de LLS dans les nouvelles opérations :

	Etat des lieux au 01/01/2016		2017 - 2025	
Nombre de logements locatifs sociaux	557		467	nouveaux
	557		1024	total
Nombre de résidences principales	3841		1555	nouvelles
	3841		5396	total
% de logements locatifs sociaux	14,50		18,97	
25% des résidences principales	960		1349	
Déficit	403		326	

Les 25% de logements sociaux sont atteints **non**
 Sans comptabiliser d'apport de résidences principales qui seraient issues d'opérations non répertoriées

Hypothèse d'un programme de **55 %** de LLS dans les nouvelles opérations

	Etat des lieux au 01/01/2016		2017 - 2025	
Nombre de logements locatifs sociaux	557		855	nouveaux
	557		1412	total
Nombre de résidences principales	3841		1555	nouvelles
	3841		5396	total
% de logements locatifs sociaux	14,50		26,17	
25% des résidences principales	960		1349	
Déficit	403		- 63	

Les 25% de logements sociaux sont atteints et dépassés de 63 unités **oui**
 Sans comptabiliser d'apport de résidences principales qui seraient issues d'opérations non répertoriées

Hypothèse d'un programme de **50 %** de LLS dans les nouvelles opérations

	Etat des lieux au 01/01/2016		2017 - 2025	
Nombre de logements locatifs sociaux	557		778	nouveaux
	557		1335	total
Nombre de résidences principales	3841		1555	nouvelles
	3841		5396	total
% de logements locatifs sociaux	14,50		24,73	
25% des résidences principales	960		1349	
Déficit	403		15	

Les 25% de logements sociaux sont atteints **non**
 Sans comptabiliser d'apport de résidences principales qui seraient issues d'opérations non répertoriées

Un taux légèrement supérieur à 50% de logements sociaux dans les nouvelles opérations permet d'atteindre 25% de logements sociaux (sur l'ensemble des résidences principales) dans la commune en 2025.

8/ LES ORIENTATIONS GENERALES DEFINIES PAR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Orientation n°1



Relative à la politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

1.1

- ▶ **Préserver les composantes de la trame verte et bleue sur le territoire**
- ▶ **Préserver l'espace ouvert agricole**

1.2

- ▶ **Dans le tissu urbain, renforcer la biodiversité et les éléments supports de continuités écologiques**

1.3

- ▶ **Intégrer le maintien d'espaces verts en cœur d'îlot et le long du ru de Balory**

Orientation n°2



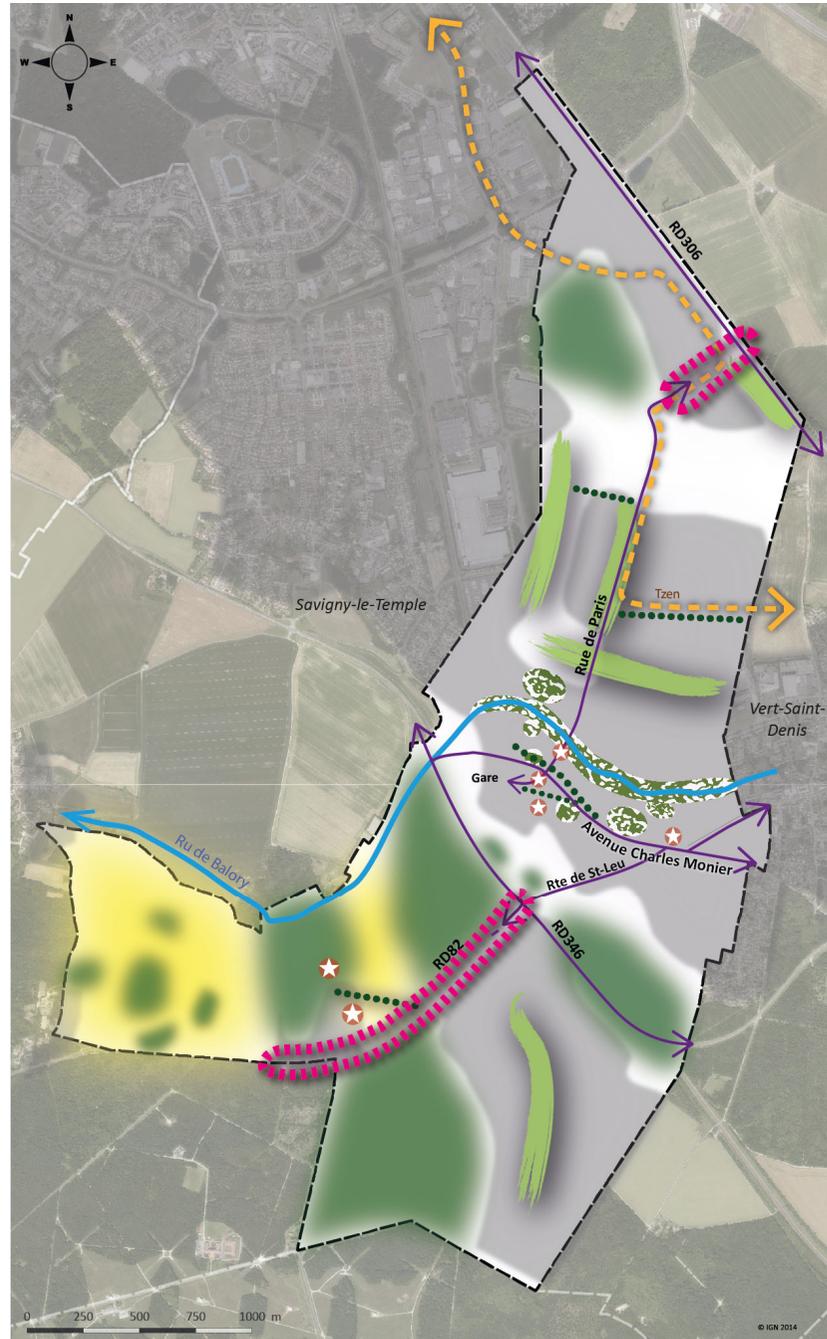
Relative à la politique du paysage et du patrimoine

2.1

- ▶ **Préserver, valoriser les grandes formes paysagères bâties ou naturelles qui s'associent aux entrées de ville et aux grands parcours**

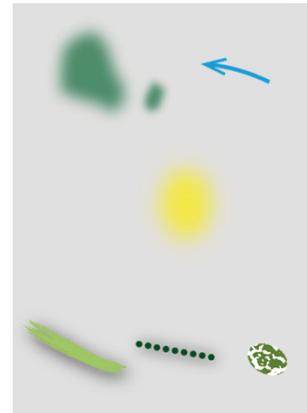
2.2

- ▶ **Poursuivre les actions en faveur de la protection et de la valorisation du patrimoine bâti public et privé**



Document graphique de synthèse des orientations relatives

à la politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

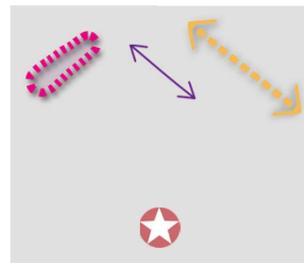


Préserver les composantes de la trame verte et bleue du territoire

Préserver l'espace ouvert agricole

Renforcer la biodiversité et les éléments supports de continuités écologiques dans le tissu urbain, intégrer le maintien d'espaces verts en cœur d'îlot et le long du ru de Balory

à la politique du paysage et du patrimoine



Préserver les grandes formes bâties ou naturelles qui s'associent aux entrées de ville et aux grands parcours

Poursuivre les actions en faveur de la protection et de la valorisation du patrimoine bâti public et privé

Informations :



Espace urbanisé

Orientation n°3 Relative à la politique d'urbanisme, d'habitat et d'équipement

3.1



- ▶ **Consolider la structure de la ville en confortant les polarités existantes**
- ▶ **Le développement du pôle gare contribuera au renforcement de l'armature de la ville**

3.2



- ▶ **Permettre une production de logements qui assure la diversification de l'offre**
- ▶ **Poursuivre la politique d'accompagnement de ce développement de l'habitat par une approche qualitative renforcée**

3.3



- ▶ **Poursuivre l'adaptation des équipements, renforcer les moyens d'accompagnement, pour l'amélioration de l'accueil des publics divers et pour répondre aux besoins futurs.**

3.4

- ▶ **Permettre un accès efficace de l'ensemble des usagers aux communications numériques**

Orientation n°4



Relative à la politique de développement économique, de l'équipement commercial, du tourisme et des loisirs

4.1

- ▶ **Accompagner le développement des activités économiques et de l'emploi**

4.2

- ▶ **Poursuivre le soutien à l'activité commerciale et de services**

4.3

- ▶ **Pérenniser l'activité agricole**

4.4

- ▶ **Valoriser le potentiel touristique de Cesson**

Orientation n°5**Relative à la politique des transports, des déplacements et du stationnement****5.1**

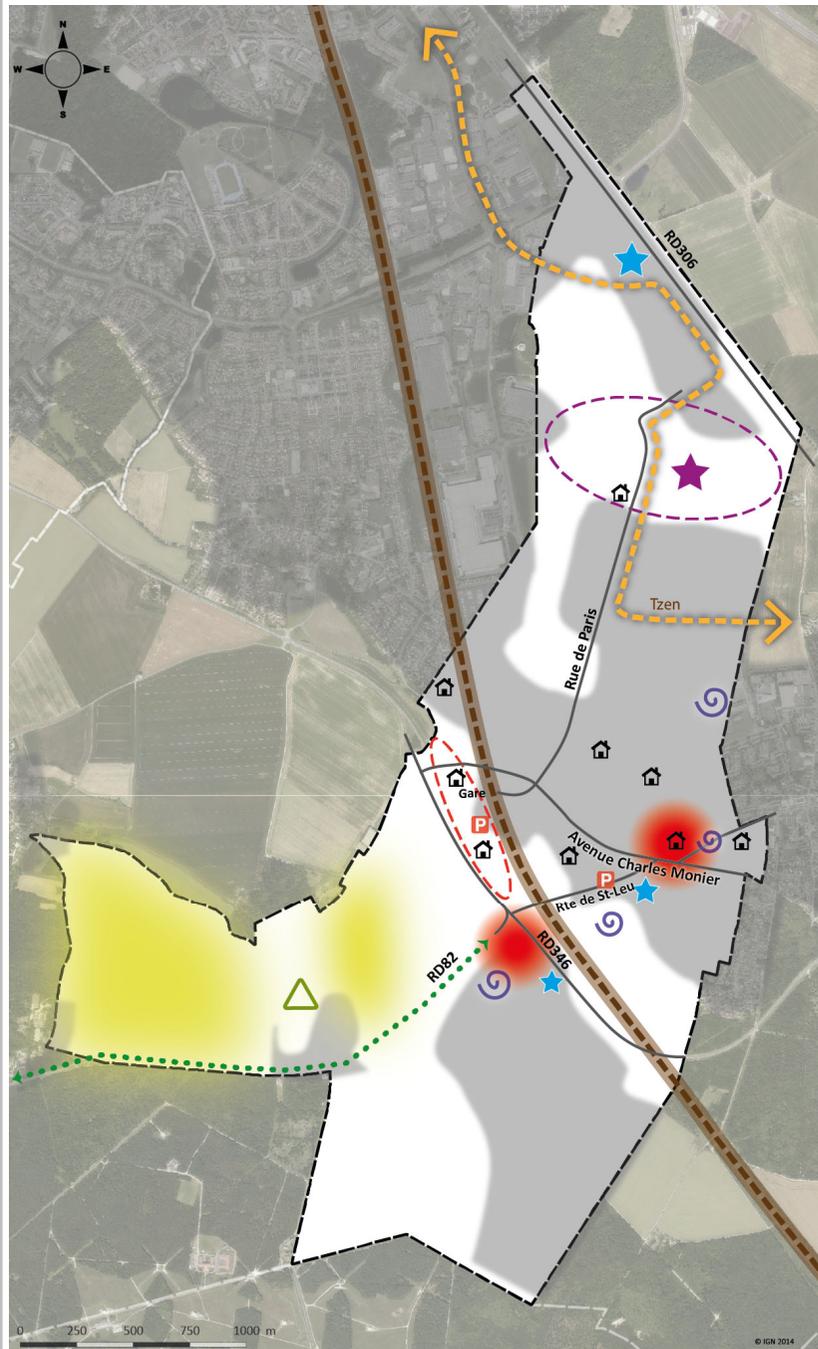
- ▶ **Poursuivre les actions en faveur de l'amélioration des circulations et de l'offre en stationnement pour une mobilité urbaine sécurisée et apaisée**

5.2

- ▶ **Compléter le maillage du réseau des cheminements piétons/cycles**

Orientation n°6**Relative aux risques et aux nuisances**

- ▶ **La prise en compte des risques et des nuisances dans les politiques d'aménagement**



Document graphique de synthèse des orientations relatives à la politique d'urbanisme, d'habitat et d'équipement

-  Consolider la structure de la ville en confortant les polarités existantes et en développant le pôle gare
-  Permettre une production de logement pour une diversification de l'offre, dans une approche qualitative renforcée
-  Poursuivre l'adaptation des équipements

à la politique de développement économique, de l'équipement commercial, du tourisme et des loisirs

-  Accompagner le développement des activités économiques et de l'emploi et soutenir l'activité commerciale
-  Pérenniser l'activité agricole
-  Valoriser le potentiel touristique

à la politique des transports, des déplacements et du stationnement

-  Poursuivre les actions en faveur de l'amélioration des déplacements, dont les modes actifs (marche à pied, vélo), et du stationnement
- 

Informations :

-  Ligne SNCF
-  Tzen
-  Grands parcours
-  Espace urbanisé

9/ LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN FIXES PAR LE PADD

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 (« dents creuses »), et en développement par l'ouverture à l'urbanisation de terrains dans le cadre du projet d'intérêt communautaire de développement du pôle gare sur 3,2 ha environ et de la poursuite de la réalisation de la ZAC du Moulin à vent sur 1,7 ha environ.

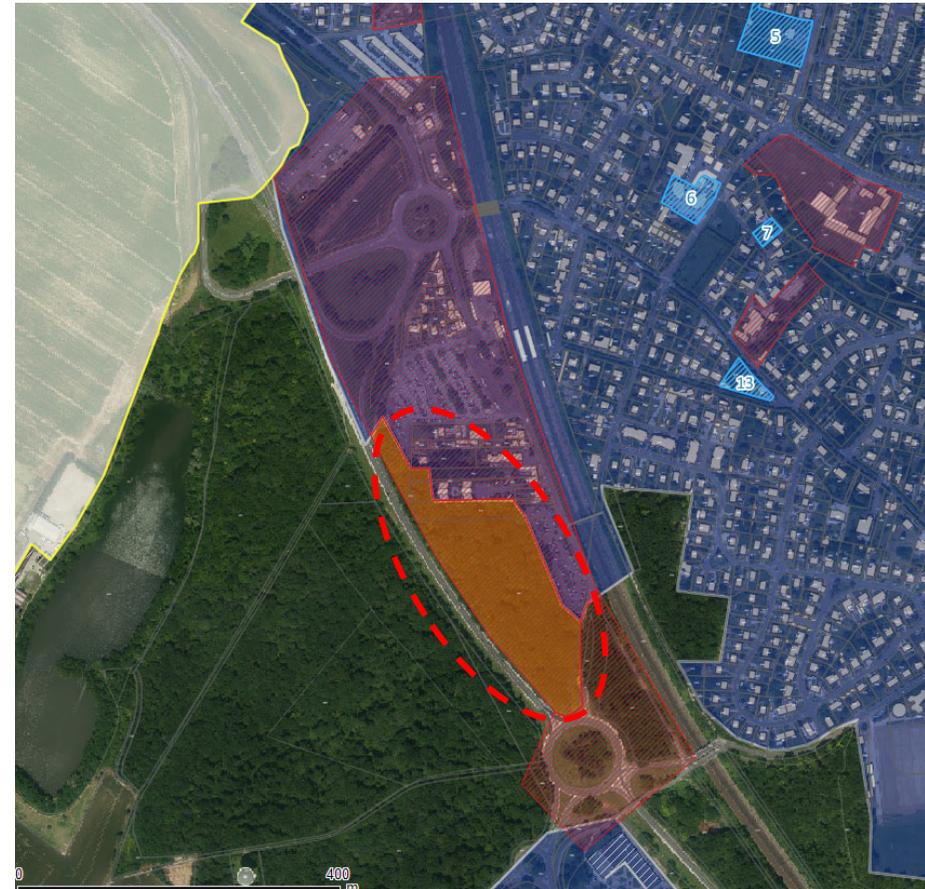
Ces projets sont cohérents avec les orientations du SDRIF qui définit ces secteurs comme « quartier à densifier à proximité d'une gare » pour le premier et « secteur d'urbanisation préférentielle » pour le deuxième.

Ainsi la lutte contre l'étalement urbain s'opérera par une constructibilité laquelle, dans le tissu urbain existant, permettra d'obtenir une densité similaire à celle existante, et avec les secteurs en développement, qui pourront accepter de plus fortes densités, permettra d'atteindre les objectifs de production de 1450 logements environ pour répondre aux besoins d'une offre diversifiée.

L'accueil d'activités économiques d'intérêt communautaire, 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 34 ha environ.

Ce projet est cohérent avec les orientations du SDRIF qui définit ce secteur comme « secteur d'urbanisation préférentielle ».

10/ Les espaces boisés du secteur gare



Préserver et valoriser

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Les fronts urbains d'intérêt régional |  | Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer |
|  | Les espaces agricoles | Les continuités | |
|  | Les espaces boisés et les espaces naturels |  | Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V) |
|  | Les espaces verts et les espaces de loisirs |  | Le fleuve et les espaces en eau |

Le projet d'aménagement du secteur gare recouvre une partie de l'espace boisé identifié au SDRIF.

11/ Rappel des obligations de production de logements sociaux

Cesson est assujettie à une obligation de 25% de logements locatifs sociaux (LLS) d'ici 2025.

En 2016, on comptait **557 LLS**, soit **14,5%** du parc de résidences principales.

Un potentiel minimum de **1555 logements supplémentaires** a été identifié sur la commune.

Pour parvenir à 25 % de logements sociaux d'ici 2025, **792 LLS supplémentaires** doivent être produits, ce qui équivaut à réserver **51% des logements des nouvelles opérations** au logement social.

Ce chiffre peut être réduit par le conventionnement de logements du parc de logements existant.

L'article 130-II de la loi ELAN (version adoptée par le Sénat le 16/10/18) prévoit « à titre expérimental » la possibilité d'une mutualisation des obligations de logement social à l'échelle intercommunale par la mise en place d'un « contrat intercommunal de mixité sociale ».

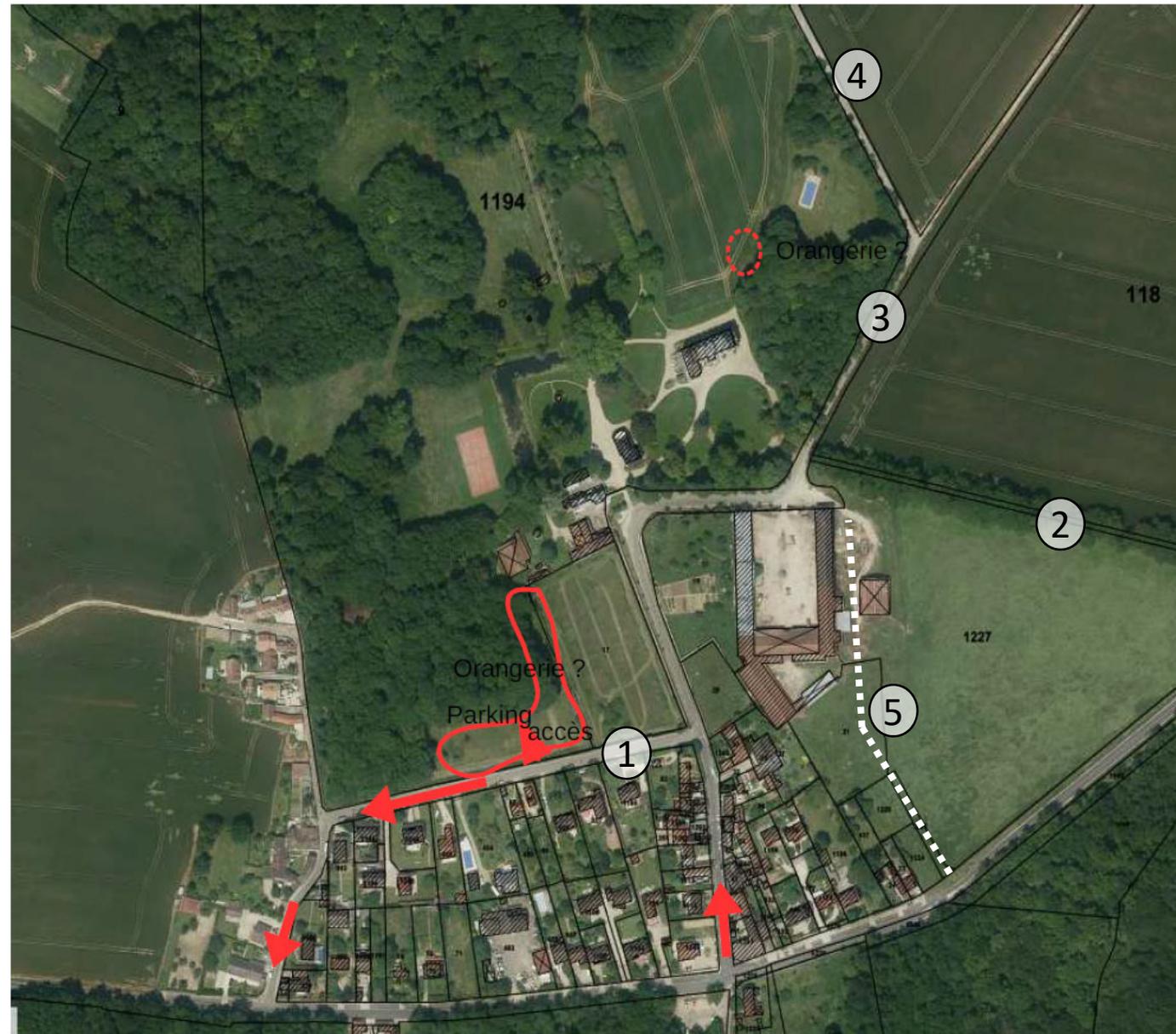
Des taux plancher (20% minimum) et plafond (35%) sont toutefois précisés dans la loi.

La liste des EPCI auxquels s'appliquera cette expérimentation sera précisée par décret.

12/ Château et ferme de Saint-Leu

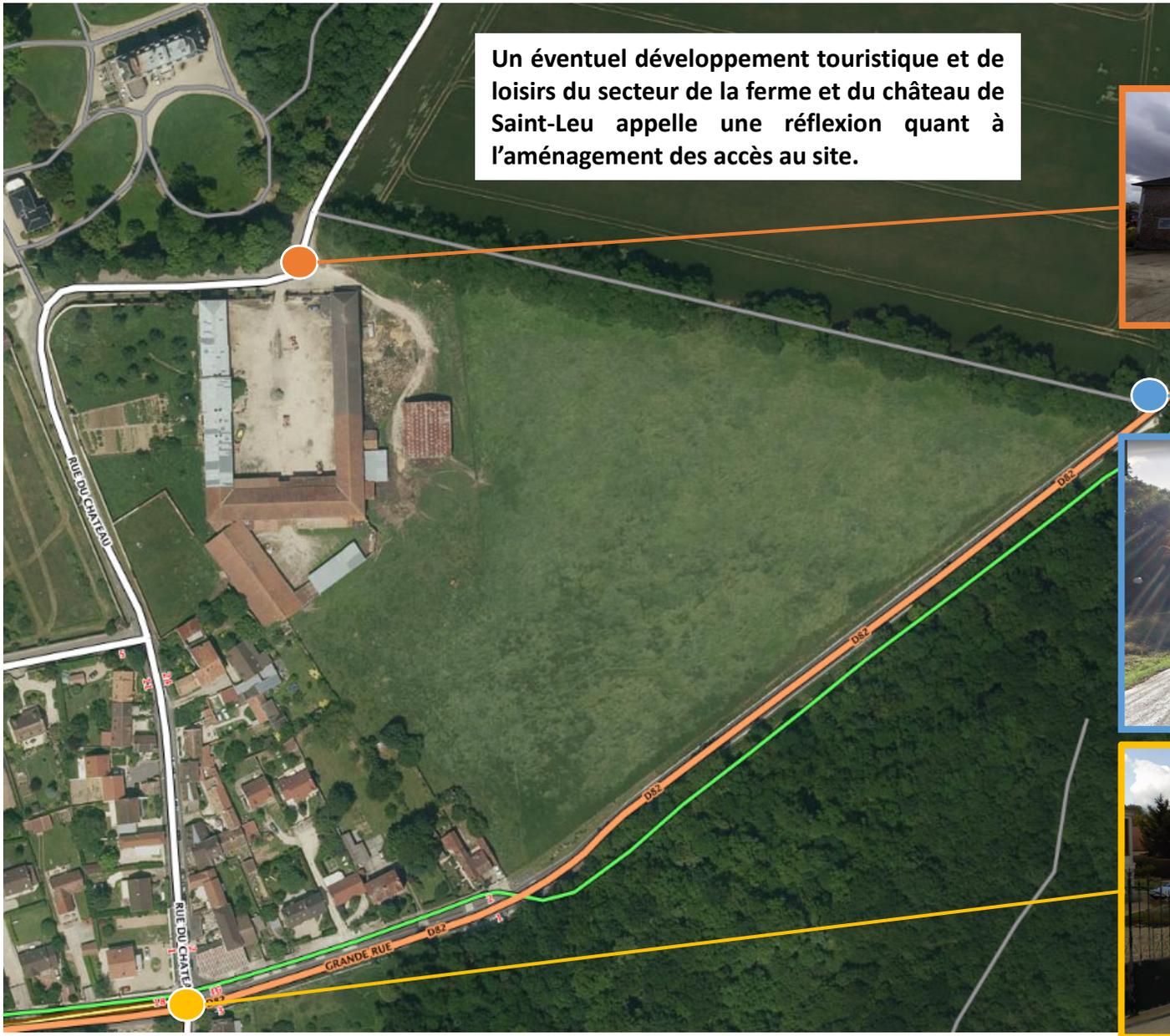
Propositions d'hypothèses d'accès au château (cf PCE et DRIEE) :

- 1)** Maintien des accès actuels sur la RD et nouveau plan de circulation avec voies à sens unique dans le hameau et création d'un accès secondaire au château
- 2)** Création d'une voie nouvelle via l'allée des sophoras ou à proximité
- 3)** Création d'une voie nouvelle sur l'emprise GR
- 4)** Création d'une voie nouvelle au nord du château sur l'emprise du chemin agricole
- 5)** Création d'une route à sens unique via les parcelles 1226 et 21 longeant la ferme à l'est



12/ Château et ferme de Saint-Leu

Un éventuel développement touristique et de loisirs du secteur de la ferme et du château de Saint-Leu appelle une réflexion quant à l'aménagement des accès au site.



12/ Château et ferme de Saint-Leu

Qu'est qu'un STECAL?

Un éventuel développement touristique et de loisirs du secteur de la ferme et du château de Saint-Leu nécessitera pour sa traduction réglementaire dans le PLU la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

L'article L151-13 du code de l'urbanisme précise :

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;
(...)

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone

(...)

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#).

13/ Orientations d'aménagement et de programmation

Qu'est-ce-que l'OAP ?

Le code de l'urbanisme prévoit que les OAP sont une pièce obligatoire du plan local d'urbanisme (article L.151-2).

Déclinaison des orientations du PADD, l'OAP est réalisée dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.

Elles sont instruites en terme de compatibilité (et non de conformité).

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Les OAP concernent les espaces privés comme les espaces publics (même si la ville ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser elle-même l'opération)

Les différents types d'OAP

Les secteurs d'aménagement

- Elle peut être sans complément réglementaire si la zone n'est pas couverte par un règlement
- En zone U (urbanisée) ou AU (à urbaniser) exclusivement
- Un contenu et un schéma d'aménagement obligatoire et qui traite au moins:
 - Qualité de l'insertion paysagère
 - Mixité fonctionnelle et sociale
 - Qualité environnementale et risques
 - Besoins en stationnement
 - Desserte en transport en commun
 - Desserte par les voies et réseaux

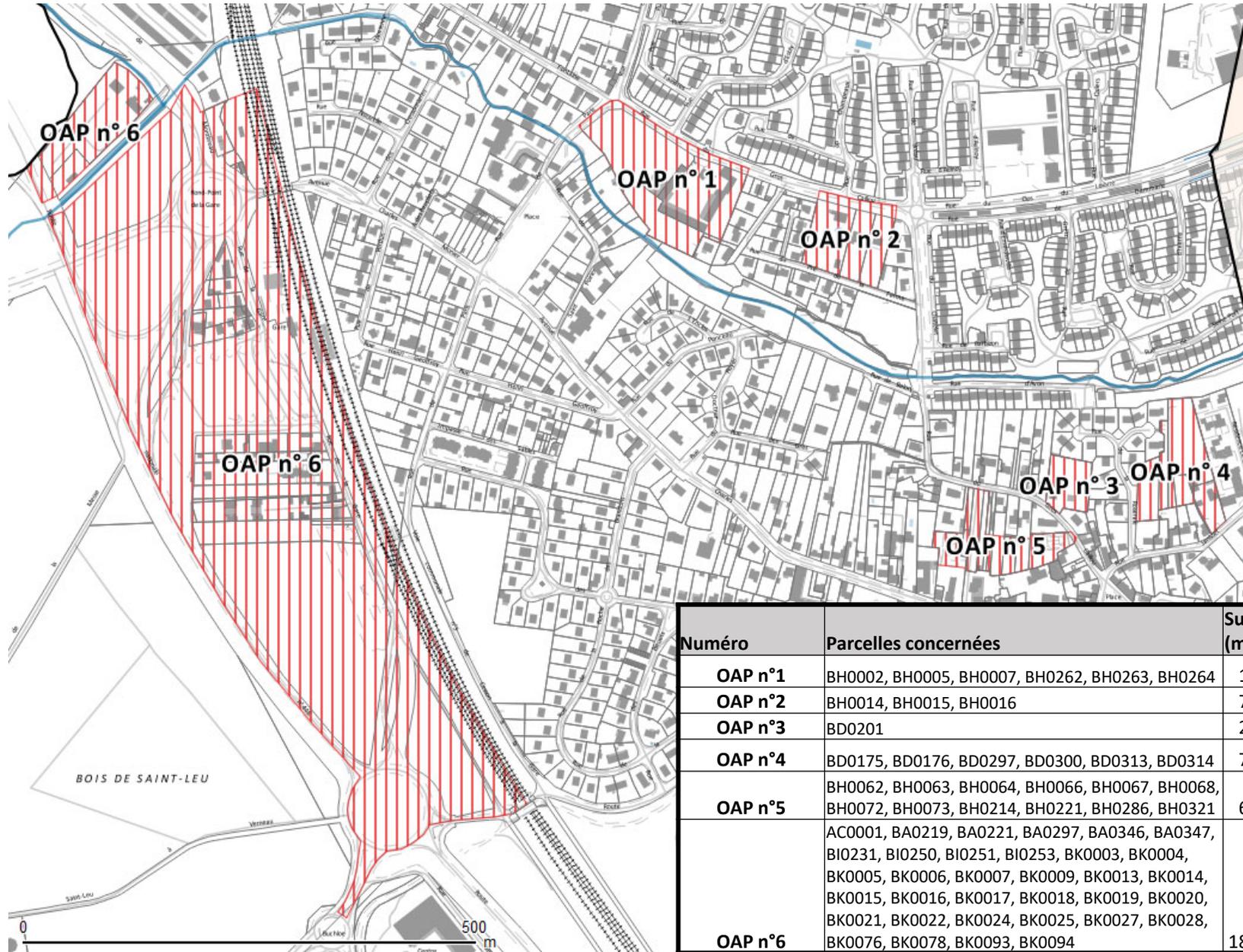
Les OAP sectorielle

- Par quartier ou secteur, elles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville

Les OAP thématiques

- Concerne la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article [R.151-19](#)

13/ Orientations d'aménagement et de programmation



14/ Calendrier prévisionnel

(en l'absence d'obligation d'évaluation d'environnementale)

- **Janvier 2019 :** Mise à disposition du public du PADD et Débat du PADD
- **Mars 2019 :** Arrêt du PLU
- **Avril à Juin 2019 :** Consultation des PPA
- **Mi-août/septembre 2019 :** Enquête publique
- **Octobre 2019 :** Rapport suite à enquête publique
- **Octobre 2019 :** Modifications suite aux retours des PPA et de l'enquête publique
- **Novembre 2019 :** Approbation du PLU



AGENCE RIVIERE - LETELLIER
52, Rue Saint Georges
75009 Paris
Tél. : 01.42.45.38.62
