

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



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Document du 22 novembre 2018

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU	4
CONSTATS A L'ISSUE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DIAGNOSTIC	5
A- LES ORIENTATIONS GENERALES DEFINIES PAR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	8
B- LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN FIXES PAR LE PADD	16

PREAMBULE

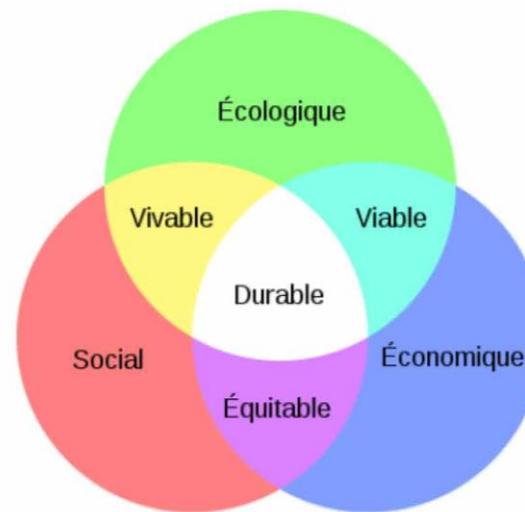
Le présent document a pour vocation de présenter le projet communal pour les années à venir dans le cadre des principes d'aménagement et de développement durables ^[1].
Le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.
C'est un document qui doit être simple et concis, accessible à tous les citoyens.

Le PADD n'est pas opposable au tiers. Toutefois, il est la « clef de voûte » du dossier du PLU ; les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation, règlement et plan de zonage) doivent être cohérentes avec lui.

Il constitue la synthèse du processus de réflexion mis en œuvre dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), à partir du diagnostic et de la concertation avec la population et les acteurs économiques et sociaux.

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est défini par l'article L 151-5 du code de l'urbanisme. ^[2].

Les trois piliers du développement durable



^[1] "Le développement durable est le développement qui satisfait les besoins de la génération actuelle sans priver les générations futures de la possibilité de satisfaire leurs propres besoins". *Commission Mondiale sur l'environnement et le développement 1987.*

^[2] Article L151-5 du code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU

Les objectifs 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 particulière des quartiers de la ville et 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 la gare, dans les quartiers récents et en 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

CONSTATS A L'ISSUE DE L'ETAT 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**
- **Une économie agricole à protéger**
- **Un tissu industriel en évolution à maîtriser dans un souci d'environnement**
- **Un tissu commercial de proximité et de services à pérenniser**
- **Des conditions de circulation automobile à améliorer et des liaisons douces à développer**

A – 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 représentées par :

- les boisements dont le massif boisé de Saint-Assise, corridor écologique majeur d'intérêt supracommunal et réservoir de biodiversité,
- les zones humides et notamment le ru de Ballory, corridor assurant une continuité avec les cours d'eau et les milieux humides à l'échelle du territoire;

Préserver l'espace ouvert agricole du mitage par des constructions isolées autour du hameau de saint-Leu.

1.2

Dans le tissu urbain, renforcer la biodiversité et les éléments supports de continuités écologiques en s'appuyant sur les espaces de nature dans la ville, existants et à créer, et notamment le ru de Balory et les plans d'eau, les espaces verts des grands quartiers résidentiels, les terrains de sports enherbés, les alignements d'arbres, les parcs et jardins publics, les jardins privés d'envergure, les cœurs d'ilots, le verger.

La limitation de l'imperméabilisation des sols, la promotion de nouvelles surfaces végétales (toitures et façades végétalisées, jardins partagés....) seront encouragées.

1.3

Intégrer le maintien d'espaces verts en cœur d'ilot et le long du ru de Balory dans l'évolution du tissu urbain : il s'agit de mettre en cohérence les mutations dans le tissu existant qui résultent de la dynamique de l'accueil de nouveaux logements, d'équipements et de services, avec l'intérêt paysager et l'apport de biodiversité.

Orientation n°2



Relative à la politique du paysage et du patrimoine

2.1

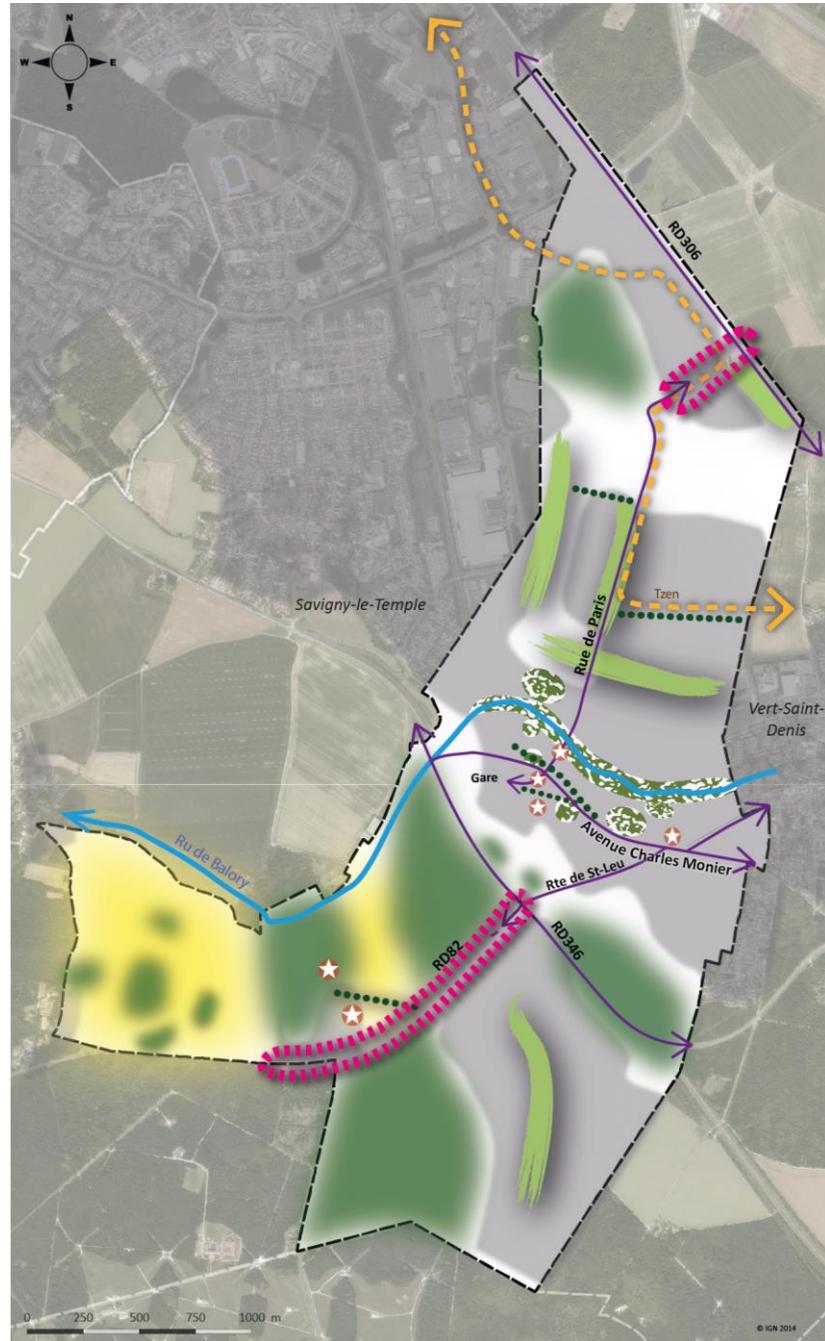
Préserver, valoriser les grandes formes paysagères bâties ou naturelles qui s'associent aux entrées de ville et aux grands parcours : les caractères ruraux ou urbains de ces compositions reflètent la diversité du territoire. A ce titre ressortent,

- . les entrées par la RD 82 (depuis le hameau de Saint-Leu jusqu'au croisement avec la RD346) et par la rue du Bois des Saints Pères,
- . les parcours sur la RD346, la rue de Paris, l'avenue Charles Monnier, la RD306 et celui correspondant à la traversée du T ZEN à venir, qui concentrent les enjeux majeurs.

2.2

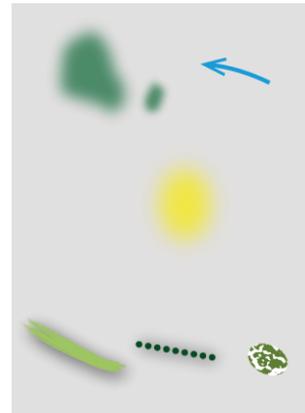
Poursuivre les actions en faveur de la protection et de la valorisation du patrimoine bâti public et privé et plus particulièrement sur :

- . l'axe historique de l'avenue Charles Monnier et la rue Henri Geoffroy, parcours d'intérêt majeur traversant le centre bourg et desservant la gare,
- . les ensembles ou éléments architecturaux et urbains de caractère dans le diffus et la hameau de Saint-leu.



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

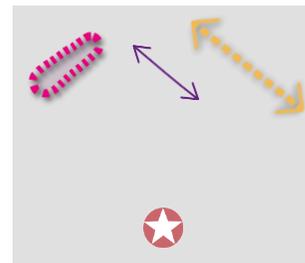


Préserver les composantes de la trame verte et bleue du territoire

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 :



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



3.1

La politique de développement de l'habitat et des services à la population continuera de **consolider la structure de la ville en confortant les polarités existantes** (centre bourg, Cesson-la-Forêt) qui regroupent les fonctions urbaines structurantes de la vie locale (activités, commerces, équipements et services) et en préservant le tissu urbain des quartiers. **Le développement du pôle gare** à intégrer dans le processus de requalification de l'ensemble du secteur **contribuera au renforcement de l'armature de la ville.**

Il s'agira de mieux relier ces polarités, de faciliter l'accès aux commerces, aux équipements... pour en accroître l'attractivité.



3.2

Pour **permettre une production de logements qui assure la diversification de l'offre**, avec un effort particulier porté en direction du logement aidé et des logements pour les familles mais aussi pour les petits ménages, la poursuite de l'aménagement durable de la ville, s'appuiera notamment sur le potentiel dans le tissu existant et notamment sur les opérations d'ensemble dans le bourg (ex : ZAC centre-ville, le Poirier Saint, Ferme Benoit, rue Janisset Soeber....) et sur le pôle gare.

Il s'agira de **poursuivre la politique d'accompagnement de ce développement de l'habitat par une approche qualitative renforcée** en cohérence avec les objectifs en matière de préservation et de valorisation :

- du cadre bâti,
- de la biodiversité,
- de la mixité fonctionnelle et générationnelle.

et promouvoir les techniques d'un aménagement durable (emploi d'éco-matériaux, limitation des consommations énergétiques et développement des énergies renouvelables, limitation de l'imperméabilisation, gestion des déchets....).



Les perspectives d'évolution démographique (14 500 Cessonnois environ à l'horizon 2030) découlent de cette politique maîtrisée de l'habitat.

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

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.

Prenant en compte les perspectives d'évolution démographique et le développement des pratiques, des réponses sont apportées par des projets communaux et intercommunaux pour adapter l'offre aux besoins actuels et futurs et remettre à niveau et adapter certains équipements pour améliorer l'accueil, notamment :

- des associations et des scolaires dans les équipements sportifs, avec une réflexion sur un gymnase supplémentaire, celui du déplacement du stade Maurice Creuset ou encore la restructuration envisagée de la piscine Georges et Rolande Hagondokoff,
- 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, toutefois la réalisation du pôle gare nécessitera une réflexion sur la nécessité de programmer un groupe scolaire,
- des publics divers pour les activités culturelles de proximité, tout en s'appuyant sur la mise en réseau et la mutualisation des équipements culturels à l'échelle de la Communauté d'Agglomération.

L'aménagement de l'espace public contribue également à consolider l'offre en matière d'activités récréatives et de loisirs avec par exemple :

- le parc urbain en cours de réalisation avec la création d'un pôle de loisirs notamment,
- la valorisation de certains espaces constituant des lieux d'intérêt particulier à l'échelle des quartiers pour la promenade, le repos, l'attrait des paysages... comme le Jardin sous le vent, la place Firmin Mercier dont le paysage actuel est à protéger.

3.4

Les nouvelles opérations de construction ou d'aménagement prévoiront la mise en place de réseaux **permettant un accès efficace de l'ensemble des usagers aux communications numériques**. La qualité des communications numériques doit permettre notamment le développement d'activités et du télétravail.

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 en cohérence avec les orientations de la politique d'aménagement portée par la C.A. GPS (Communauté d'Agglomération Grand Paris-Sud) et l'E.P.A. Sénart et qui se concentre sur l'aménagement de la ZAE d'intérêt communautaire de la Plaine du Moulin à Vent.

Quant au tissu d'activité artisanale inséré dans les quartiers, participant à la mixité fonctionnelle et urbaine il convient de le conforter en accord avec le caractère résidentiel dominant des quartiers.

4.2

Dans un contexte marqué par la proximité de centres commerciaux régionaux et donc fortement concurrentiel, **poursuivre le soutien à l'activité commerciale et de services** qui offre des services de proximité à la population et structure l'animation des polarités dans le Bourg et Cesson-la-Forêt. Le potentiel en relation avec le projet de développement du pôle Gare devra préserver le maintien de l'équilibre de l'appareil commercial sur la commune. Apport de clientèle avec les nouvelles opérations.

4.3

Pérenniser et faire évoluer l'activité agricole dans ses fonctions de production, d'élément paysager et de continuité biologique. La diversification des pratiques agricoles (élevage, céréales, maraîchage, cueillettes, vergers...) pourra être développée : l'agriculture de proximité et l'agriculture bio (AMAP, produits de la ferme...) répondent à de nouvelles habitudes de consommation et doivent trouver les espaces où s'exercer.

4.4

Dans un maillage de sites attractifs à l'échelle intercommunale (Vaux le Vicomte, Fontainebleau et Barbizon comme sites majeurs),

Valoriser le potentiel touristique de Cesson dont l'ensemble patrimonial du château de Saint-Leu et son parc est une composante majeure.

Plus généralement, la création de capacités d'hébergement (gîtes ou chambres d'hôtes, activités évènementielles) pourrait contribuer à un développement de ce potentiel.

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 permettant :

- d'apaiser les circulations en centre-ville et ainsi renforcer l'attractivité des pôles en optimisant l'accessibilité piétonne et automobile aux équipements et aux services,
- d'optimiser la gestion du trafic de transit et la sécurité des usagers aux entrées de ville et dans les traversées des pôles et des quartiers.

Prendre en compte le projet du T ZEN 2 et la refonte du réseau de transports en commun nécessaire.

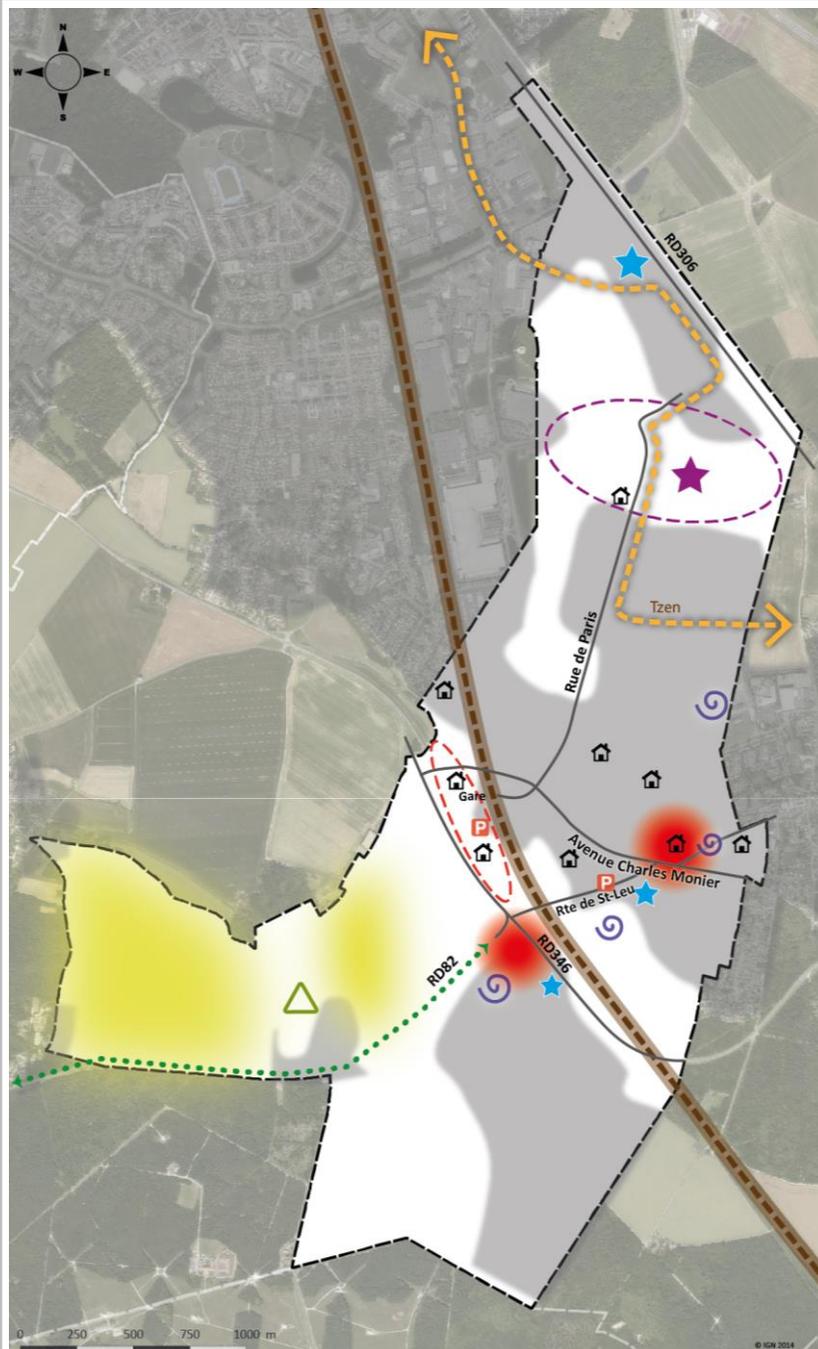
5.2

Compléter le maillage du réseau des cheminements piétons/cycles afin de réduire les petits déplacements automobiles, de lutter contre les gaz à effet de serre et la pollution de l'air. Ce maillage doit desservir particulièrement les équipements, les arrêts des bus, les activités économiques et s'insérer dans le maillage des chemins ruraux et de randonnées.

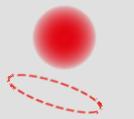
Il s'agit donc de développer les liaisons interquartiers et améliorer la desserte des pôles d'équipements et de services par des modes de déplacements durables, c'est-à-dire les modes actifs de déplacements (marche à pied, vélo), les transports collectifs, le partage de la voiture en s'appuyant sur :

- La poursuite de l'aménagement de l'espace public visant à apaiser les circulations, et du réseau des circulations piétons-cycles en connexion avec les parcours intercommunaux (aménagement de la RD82 en projet, liaison Saint-Leu/Seine-Port), les itinéraires de randonnée,
- Le développement des stations d'écomobilité (autopartage et recharge de véhicules électriques), et l'incitation à l'utilisation de services comme le covoiturage, l'autopartage,
- Le développement des sites d'intermodalité permettant le report modal de la voiture sur le vélo, le bus, la navette... et la livraison de marchandises,
- L'optimisation du cadencement des bus notamment en rabattement vers la gare et pour les liaisons interquartiers,
- L'incitation à la mise en place des plans de déplacement d'entreprises.

Cet ensemble de mesures concourt à améliorer l'accessibilité et la sécurité des espaces publics et permet ainsi le développement de l'écomobilité.



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 et faire évoluer 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

Orientation n°6

Relative aux risques et aux nuisances

La prise en compte des risques et des nuisances dans les politiques d'aménagement vise à protéger la population des incidences qui résultent en particulier :

- du risque lié au retrait-gonflement des argiles et du risque lié à l'inondation par remontée de nappe, notamment à l'endroit de l'étang du Follet et au hameau de Saint Leu,
- des risques industriels et technologiques avec la présence d'une installation classée SEVESO sur la commune voisine de Savigny le Temple,
- des nuisances liées aux bruits routier (RD346, RD306 et RD82) et ferroviaire (ligne SNCF Paris-Melun).

A – 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 3,1 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 pour 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 27 ha environ.

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



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