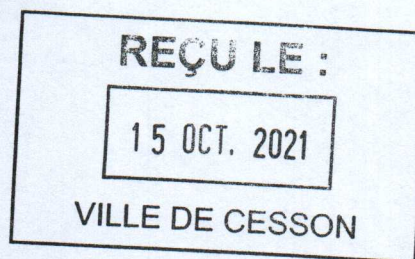


Conseil régional

Le Vice-président
Chargé du logement,
de l'aménagement durable du territoire
et du SDRIFE



VILLE DE CESSON Direction Générale Des Services
DESTINATAIRE URBA -
COPIES : NM SMB

Saint-Ouen-sur-Seine, le **12 OCT. 2021**

Réf : CR/PCT/DAT/N°D21-CRIDF-002539

Monsieur Olivier CHAPLET
Maire de Cesson
Hôtel de Ville
8, route de Saint-Leu
77 245 CESSON

Monsieur le Maire,

Par courrier transmis le 8 juillet 2021, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Cesson, arrêté par votre conseil municipal le 30 juin 2021.

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), approuvé par le décret du 27 décembre 2013, est le cadre de cohérence des documents d'urbanisme locaux, notamment en matière d'aménagement. Il a été conçu pour garantir le caractère durable et équilibré du développement de notre région et pour mettre en place des conditions favorables à la réalisation des projets portés par les collectivités. Atteindre les objectifs du projet spatial régional nécessite un travail partagé et chaque PLU est un élément-clé de sa mise en œuvre.

Votre projet de PLU s'accorde globalement avec les grandes orientations du projet spatial régional défini par le schéma directeur.

Je constate avec satisfaction 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, contribuant pleinement à l'effort régional prôné par le schéma directeur. Il veille également au renforcement de l'attractivité économique du territoire, en renouvelant le parc d'activités existant et en développant une offre nouvelle sans concurrencer les commerces et services de proximité au sein du centre-ville.

Il est également notable 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.

Enfin, 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.

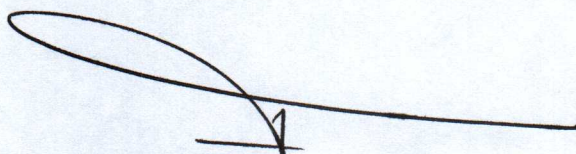
Conseil régional

2, rue Simone Veil – 93400 SAINT-OUEN-SUR-SEINE
Tel : 01 53 85 53 85 – Fax : 01 53 85 53 89
www.iledefrance.fr

Par ailleurs, vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement votre PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en compte ces remarques et d'adresser aux services de la Région (Direction de l'aménagement) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération.

A handwritten signature in dark ink, consisting of a large, sweeping loop followed by a horizontal line and a small vertical stroke at the end.

Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT

ANNEXE TECHNIQUE

Référent territorial :

Romain BENTEGEAT, Direction de l'action territoriale

Email : romain.bentegat@iledefrance.fr

Observations et analyse des services de la Région Ile-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Cesson (77)

Population (2018) : 10 625 habitants

Superficie : 700 hectares

Le dernier document d'urbanisme opposable de la commune est un PLU, approuvé le 16 décembre 2003 et mis en révision par délibération du 14 septembre 2016. La Communauté d'agglomération Grand Paris Sud – Seine Essonne Sénart, 352 123 habitants (INSEE 2018), créée le 1^{er} janvier 2016, dont est membre Cesson, a délibéré le 19 décembre 2017 pour entamer une procédure d'élaboration de son schéma de cohérence territoriale (SCoT).

Composante de la ville nouvelle de Sénart, la commune fait partie, au regard des grandes entités géographiques du SDRIF, de l'agglomération centrale.

1 – Qualité du projet spatial et consommation d'espace

Le projet d'aménagement de la commune vise à répondre aux besoins d'une offre diversifiée en matière de logements dans la cadre d'opérations d'ensemble planifiées et maîtrisées au sein du tissu existant grâce à un travail de repérage et d'anticipation des opportunités foncières. Ces secteurs de projet font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation finement travaillées.

Ainsi le document permet une augmentation globale des densités humaines et des espaces d'habitat, en prévoyant l'intensification des tissus déjà urbanisés et le renforcement du cœur de ville, démarche vertueuse et assez peu répandue dans un contexte de ville nouvelle.

Le projet de PLU identifie un site à enjeux autour de la gare inscrit en zone à urbaniser (AU) dont la réceptivité estimée est de 450 logements. Le secteur, contraint par les infrastructures routières et ferrées, et dans une situation à la croisée d'espaces naturels et de continuités vertes, fait encore l'objet d'étude pour un projet d'ensemble qui devra s'articuler avec la réalisation d'un pôle d'échange multimodal efficace et le rétablissement de continuités vertes. Cette zone 2AU qui n'ouvre pas de droits à construire à ce stade et qui donnera lieu à une modification ultérieure pour le permettre contient quelques parcelles à considérer comme de l'extension urbaine et qui devront être comptabilisées en lien avec les potentiels permis par le SDRIF au titre des quartiers de gare.

Les ambitions économiques du projet de PLU se traduisent par une consommation d'espaces ouverts d'environ 26 hectares (dernier secteur à aménager de la ZAC du Moulin à vent) autorisée par les secteurs d'urbanisation préférentielle inscrite sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire (CDGT).

2 – Environnement et développement durable

Dotée de nombreux boisements en continuité de la forêt régionale de Sainte-Assise au sud et traversée par le ru de Balory, la commune possède une riche trame verte et bleue que le projet de PLU protège par l'inscription en zones naturelles ou en espaces boisés classés (EBC) et au travers des prescriptions dans les OAP, notamment celle de la ZAE, préservant d'importantes lanières boisées afin d'assurer le passage de la petite faune, préserver les vues et les qualités paysagères du site actuel.

En ce qui concerne les continuités écologiques inscrites sur la CDGT, si la liaison verte et l'espace de respiration (flèche indicée VRE) au sud-ouest dans un secteur agricole est bien préservée, la liaison agricole au nord, située entre un quartier de lotissements et la zone A UX en travaux, pourrait faire l'objet de précisions pour garantir la circulation des engins agricoles

(au sein des OAP) ou de justifications spécifiques dans le cas où elle serait déjà obérée ou inexistante vers la commune voisine de Nandy à l'ouest.

Enfin, le patrimoine bâti de la commune est protégé via le repérage de nombreux bâtiments, d'alignements de murs ou d'arbres et certains projets permettent la conservation et la réhabilitation de bâtiments existants, la ferme Benoit (OAP n°1).

3 – Développement économique

Marquée par d'importantes zones d'activités économiques¹, la commune souhaite au travers du projet de PLU conforter ces polarités existantes, en particulier la ZAE intercommunale de la Plaine du Moulin à Vent. Sur la base d'un scénario de développement économique et de création de 1 500 emplois, le document permet de renouveler et développer le parc d'activités par l'implantation de commerces et activités complémentaires à l'offre du Carré Sénart voisin, en lien avec la stratégie de développement de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud et l'EPA Sénart. Cela est cohérent avec l'objectif affiché dans le PADD de favoriser le maintien d'activités et de services au sein du centre-ville et autour de la gare. Enfin, il est également recherché la pérennisation et le développement de l'activité agricole.

Ces différentes dispositions s'inscrivent dans les orientations portées par le Schéma directeur.

4 – Transports et déplacements

Bien desservie par le réseau routier francilien (traversée par les RD306 et 346, proximité des autoroutes A5 et 105) comme par les transports collectifs (présence d'une gare de la branche sud du RER D), Cesson reste pour autant encore assez dépendante de la voiture individuelle et fragmentée par les infrastructures linéaires.

Pour répondre à ces enjeux, le PADD retient pour objectif le renforcement de l'offre de transports collectifs avec l'arrivée du TZen 2 à l'horizon 2026 qui desservira la commune par trois futures stations² ainsi que le développement des modes actifs (6 emplacements réservés dédiés à des aménagements cyclables, dont une circulation douce au profit de la CA Grand Paris Sud en liaison avec la commune voisine de Seine-Port le long de la RD82) permettant notamment d'améliorer les rabattements vers la gare RER. Le document vise également à pacifier et rationaliser les déplacements automobiles, à travers des aménagements de sécurisation et de réduction de vitesse, l'amélioration de l'offre de stationnement ou encore par le développement de « stations d'écomobilité » (autopartage, bornes de recharges pour véhicules électriques, incitation au covoiturage etc.) en cohérence avec la stratégie définie par l'agglomération.

Le document s'avère très complet sur le volet « mobilités » et en phase avec les grandes orientations du schéma directeur et du PDUIF.

5 – Logement

Ayant comme perspective un accroissement démographique de 4 000 habitants supplémentaires pour atteindre 14 000 habitants d'ici à 2030, le projet de PLU prévoit un objectif de construction ambitieux de 1 287 logements, soit 128 par an à cet horizon, dont la plupart est programmée au sein des OAP (948).

En matière de mixité sociale et des formes d'habitat, le document met en avant l'atteinte de l'objectif de 30% de logements aidés inscrits dans le schéma directeur. D'ailleurs, la principale OAP correspond à la ZAC centre-ville créée en août 2020 où seront réalisés 415 logements neufs avec un objectif de 30% de logements aidés.

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.

¹ La ZAE d'intérêt communautaire de la Plaine du Moulin à Vent, la zone d'activités intercommunale de Boisénart et deux pôles commerciaux de proximité.

² Inscrit via un important emplacement réservé au profit du CD77 et d'Ile-de-France Mobilités, co-maîtres d'ouvrages du projet.