

REÇU LE:

24 AOUT 2021

VILLE DE CESSON

Savigny-le-Temple, le

2 O AOUT 2021

**ÉTABLISSEMENT PUBLIC** D'AMÉNAGEMENT DE SÉNART

Direction des Opérations

PL/AH/DM C224 Affaire suivie par Philippe LAJUS philippe.lajus@epa-senart.fr **2** 01.64.10.15.11

Das Services DESTINATAIRE

2013

Monsieur le Maire Olivier CHAPLET Mairie de Cesson

8 route de Saint-Leu **BP 35** 77245 CESSON Cedex

Objet : Projet arrêté « Plan Local d'Urbanisme » de Cesson (77) - Avis motivé EPA Sénart

Monsieur le Maire, char Olivian,

Par courrier daté du 8 juillet 2021, l'EPA Sénart a été destinataire pour avis, du projet arrêté de révision du Plan Local d'Urbanisme de Cesson.

L'EPA Sénart partage les objectifs formulés dans le Projet d'aménagement et de Développement durables. Le projet de règlement nous amène à formuler plusieurs remarques et demandes particulières d'amendement. Ces éléments sont regroupés dans l'annexe jointe au présent courrier.

Sous réserve de la prise en compte de ces préconisations, l'EPA Sénart émet un avis favorable sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma considération distinguée.

Aude DEBRE

# **ANNEXE**

Remarques et demandes EPA Sénart sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de Cesson. Projet arrêté en conseil municipal le 30 juin 2021, reçu pour avis le 8 août 2021.

## Règlement

### AUX (activités - ZAC Plaine Moulin à Vent)

Article A-1-2 Sont interdits les « dépôts de véhicules ... ». Cette notion ne faisant pas l'objet de précision dans le lexique, cette rédaction pourrait être source d'interprétation. Il serait utile d'ajouter «... sont interdits les dépôts de véhicules sauf lorsqu'ils constituent un complément à une activité principale se traduisant par un bâti d'une surface de plancher minimale de 1000m². » En effet ce secteur se destine à regrouper plusieurs sociétés dans le domaine automobile et autres véhicules : concessionnaires, carrosseries ...

Article A-1-4 Les conditions d'autorisation des ICPE seront difficiles à apprécier et l'appréciation trop subjective. La condition posée «aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage » pose le problème de qualifier la « gêne pour le voisinage » mais aussi de limiter la notion de « voisinage ». Cette rédaction peut créer de l'insécurité juridique. Pour objectiver ces conditions, il faudrait pouvoir renvoyer à des seuils mesurables (bruit, % de molécules dans l'air...) et fixer par exemple une limite en distance à la notion de voisinage. Et il est demandé de supprimer le deuxième alinéa (« à condition que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante ») car encore plus difficile à argumenter objectivement.

Article B-4-1 Le règlement ouvre la possibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement dans un parc de stationnement public ou privé situé « à proximité de l'opération ». Cette notion de « proximité » gagnerait à se traduire par un chiffre de distance pour éviter toute difficulté d'appréciation. L'EPA propose de préciser : « parc de stationnement ... situé à moins de 300m de l'opération ».

Article B-4-2-3 Une correction est à apporter sur le schéma de stationnement en bataille. Par cohérence avec l'écrit, le dégagement minimal doit être de 5,50m et non pas 6m.

Article C-2-2 Dans le dernier alinéa du premier point, il est proposé de remplacer le mot « aménageur » par « pétitionnaire ».

#### UX (UXb renvoie aux ZAC Bois des Saint Pères et Rond de Bel Air)

Article A-1-1 L'EPA Sénart demande à ce que l'artisanat reste autorisé en secteur UXb, pour la ZAC Rond de Bel Air en particulier mais aussi dans la partie sud de la ZAC du Bois des Saint Pères. Ces secteurs présentent des petits terrains qui se prêtent à ce type d'activité, dont plusieurs sont déjà présentes. Sur la base des possibilités offertes notamment par les articles R 151-2 et 151-30 du code de l'urbanisme, l'EPA Sénart demande que l'implantation d'activités artisanales reste possible sur ces secteurs classés en UXb. Cela resterait cohérent avec l'orientation n°4 figurant dans le PADD au paragraphe 4.1.

Article A-1-4 Comme indiqué au règlement AUx, les conditions d'autorisation des ICPE seront difficiles à apprécier et l'appréciation trop subjective. La condition posée «aucune incommodité ou nuisances susceptibles de provoque une gêne pour le voisinage » pose le problème de qualifier la « gêne pour le voisinage » mais aussi de limiter la notion de « voisinage ». Cette rédaction peut créer de l'insécurité juridique. Pour objectiver ces conditions, il faudrait pouvoir renvoyer à des seuils mesurables (bruit, % de molécules dans l'air...) et fixer par exemple une limite en distance à la notion de voisinage. Et il est demandé de supprimer le deuxième alinéa (« à condition que les nuisances puissent être prévues de façon satisfaisante ») car encore plus difficile à argumenter objectivement.

#### UB (UBk renvoie à la ZAC Plaine du Moulin à Vent)

Article B-2-1-4 Par souci de cohérence avec la règle en vigueur jusqu'à présent, il est demandé de préciser que la hauteur limite des clôtures est fixée à 2m et non pas 1,50m.

### UC (ZAC Cesson Centre)

Article A-1-3 Le secteur UC correspond au périmètre de la ZAC Centre. Le dossier de ZAC s'accompagne d'un dossier de Déclaration Loi sur l'Eau. De ce fait, la problématique mentionnée au premier point de cet article aura été traitée dans le cadre des autorisations administratives de la ZAC. Pour éviter toute confusion lors de l'instruction des futurs permis de construire, l'EPA Sénart demande donc la suppression de cet alinéa figurant en premier point.

Article A-2-1 L'EPA Sénart demande qu'une précision soit ajoutée concernant l'application de la règle des 30% de logements locatifs sociaux. Proposition d'ajout après la première phrase : « Ce pourcentage minimal de logements locatifs sociaux sera apprécié à l'échelle de la ZAC et non pas à l'occasion de chaque permis de construire ».

Article B-2-1-1 L'EPA Sénart demande que le cas des « architectures non classiques » soit élargi à la possibilité de constructions en toiture-terrasse, à l'image de ce qui est autorisé pour les équipements publics. La possibilité de réaliser une toiture-terrasse serait alors assortie de l'obligation de réaliser une toiture végétalisée, en cohérence avec les objectifs de développement durable.

Article B-4-1 L'article L151-33 du code de l'urbanisme permet d'autoriser la localisation de places de stationnement sur un parc public ou un parc privé de stationnement, en l'assortissant de la production d'une « concession à long terme » ou de « l'acquisition pour un parc privé ». L'EPA Sénart propose d'élargir cette possibilité en y ajoutant des « places de stationnement dans l'espace public, sous réserve d'accord express de la commune ».

#### Règlement - Annexes

Dans un souci de sécuriser l'instruction future des demandes de construire, l'EPA Sénart mentionne plusieurs points pouvant créer des difficultés :

#### **Nuancier**

Les articles du règlement ne renvoyant pas explicitement à ce nuancier, la question se pose de son application : est-il opposable à tout projet, ou figure-t-il ici à titre indicatif et non pas prescriptif ?

Dans sa partie « couvertures », le noir ou anthracite ne figure pas. De ce fait, l'ardoise serait interdite, alors que le règlement écrit l'autorise. Même remarque concernant le zinc.

Les nuanciers RAL présentent un code en 4 chiffres. La référence du codage mentionné ici (6 à 7 chiffres) serait à préciser de manière à faciliter une appropriation large de ces palettes. L'alternative pourrait être de faire figurer le nuancier RAL avec son codage propre.

#### Lexique

La définition de « retournement » gagnerait à être illustrée pour montrer les types de retournement acceptés avec leurs dimensions minimales exigées.