



PLU - Modification n°5

Note explicative

Direction : Aménagement
Service : Urbanisme

Cesson, le 26 août 2020

1. GENERALITES

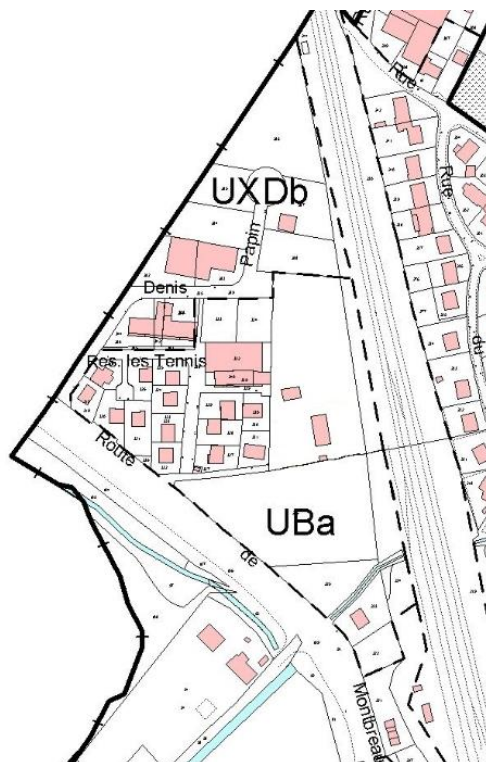
Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Cesson a été approuvé le 16 décembre 2003.
Depuis cette date, il a fait l'objet :

- De la modification n° 1 approuvée le 17 novembre 2007,
- De la modification simplifiée n° 1 approuvée le 17 novembre 2011,
- De la modification n° 2 approuvée le 9 décembre 2015,
- De la modification n° 3 approuvée le 17 décembre 2015,
- De la modification n°4 approuvée le 12 octobre 2016.

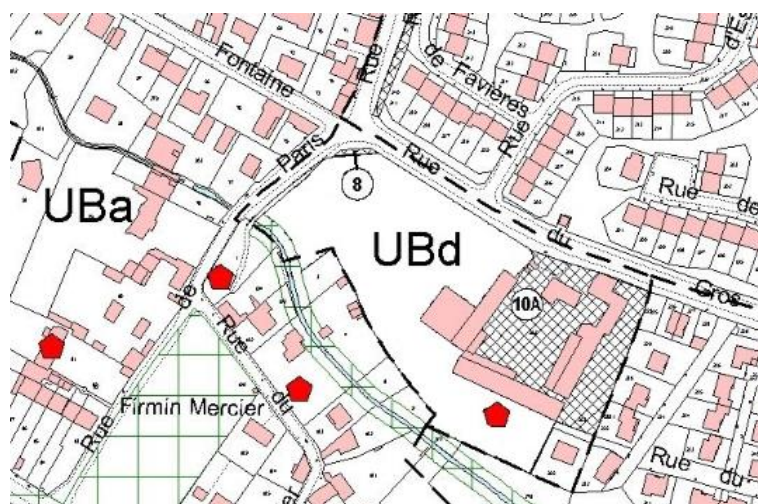
Il est rappelé :

- Que la modification du PLU n° 2 a porté sur les terrains de centre-ville afin de faciliter leur aménagement, en particulier :
 - Suppression du Coefficient d'Occupation du Sol (COS) conformément à la loi ALUR,
 - Homogénéisation du Coefficient d'Emprise au Sol (CES),
 - Possibilité de créer un étage supplémentaire pour les bâtiments à construire au centre de l'opération,
 - Possibilité de réaliser les places visiteurs sur le futur domaine public.
- Que la modification du PLU n° 3 a porté sur :
 - Une modification du périmètre du secteur UBa dans le quartier de Montbréau afin de permettre la construction d'un programme de logements sociaux sur un terrain communal se trouvant en secteur UXDb (*figure 1*),
 - La suppression partielle de l'emplacement réservé n° 10 afin de rendre constructible une partie des terrains dépendants de la ferme « Benoit ». L'équipement public initialement prévu à cet endroit a été abandonné permettant cette suppression partielle (*figure 2*).





(Figure 1)

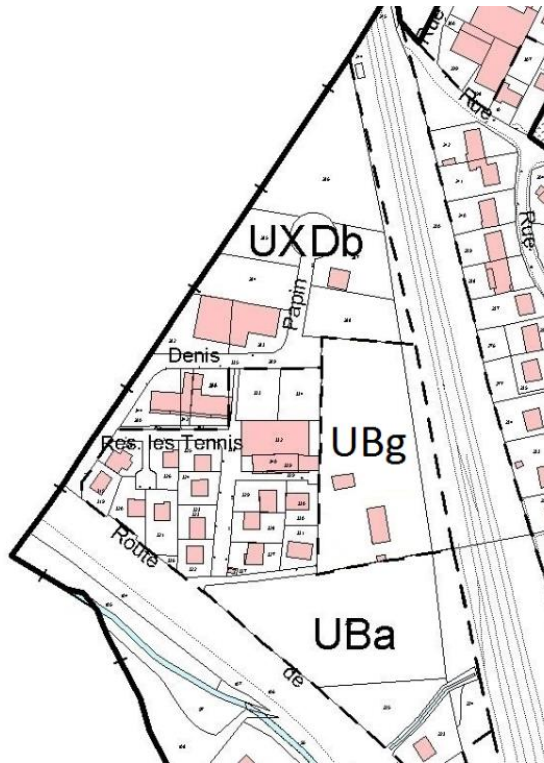


(Figure 2)

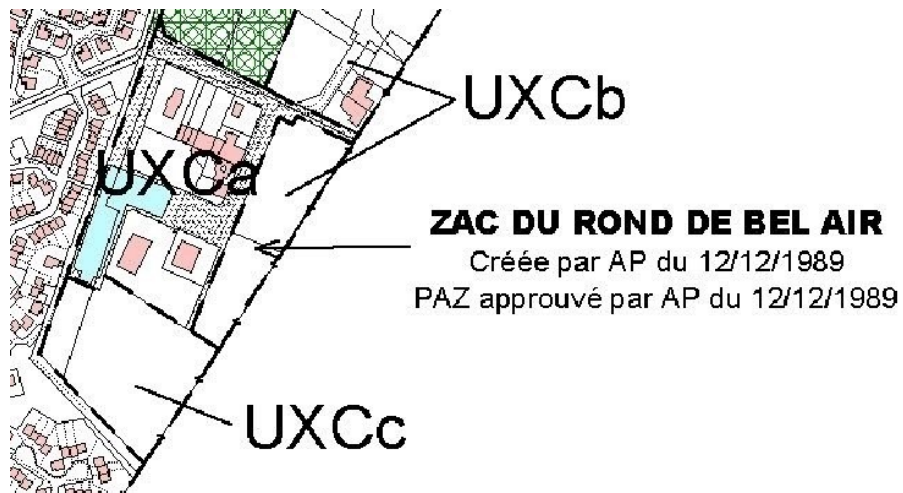
- •Que la modification du PLU n° 4 a porté sur :
 - Une remise en forme du règlement,
 - L'augmentation de 12 à 15 m de la hauteur maximale au faîte des constructions devant être réalisées sur le terrain identifié en UBg, ceci afin de faciliter la réalisation des logements sociaux (figure 3),
 - L'augmentation de 5 m de la hauteur des constructions dans l'un des secteurs de la ZAC du Rond de Bel Air, afin de faciliter l'installation d'un

bâtiment à usage de laboratoire et bureaux, aujourd'hui abandonnée (figure 4),

- La possibilité de construire sous condition des logements dans le secteur UCb de Cesson la Forêt.



(Figure 3)



(Figure 4)

Dans l'attente de la finalisation de la procédure de révision du PLU, retardée pour cause de pandémie, et qui nécessite encore la validation du projet en Conseil municipal, l'avis des Personnes Publiques Associées et consultées, et sa mise à l'enquête publique, le Maire de Cesson a décidé de procéder à une nouvelle modification du PLU qui sera ainsi la **modification n° 5**.

Cette modification aura pour objet :

- La réécriture des articles du règlement de la zone AU en rapport avec les faisabilités de construction évoquées dans le dossier de création de la ZAC Centre-Ville, autorisée par arrêté préfectoral 2020/DDT/STAC/003 en date du 17 août 2020, notamment les hauteurs maximales autorisées,
- Le retrait de l'Emplacement Réservé (ER) n°11, situé dans le périmètre de la ZAC, sur une parcelle appartenant à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France.

Cette procédure de modification concernant les éléments énoncés ci-dessus est compatible avec l'article L. 153-36 à L. 153-48 du code de l'urbanisme dans la mesure où :

1. Elle ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
2. Elle ne réduit pas un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
3. Elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à aggraver les risques de nuisance.

Dans le cadre de la procédure mise en place, l'objectif est d'obtenir une approbation de la modification n° 5 au conseil municipal de janvier 2021. Afin d'assurer l'information et la participation du public, et de recueillir l'avis du plus grand nombre, l'enquête publique préalable devra prendre fin avant le 15 décembre 2020.

2. DETAILS DE LA MODIFICATION N°5

Le projet de modification du règlement du PLU ainsi que les pièces graphiques concernées est soumis à enquête publique.

Il intègre dans le corps du texte la rédaction actuelle et projetée. Pour une bonne lecture, il est nécessaire d'en connaître le code couleur.

Les ajouts sont en rouge. Les modifications respectent la casse suivante :

<i>Règlement actuel</i>	Proposition de modification
-------------------------	------------------------------------

2.1. Remise en forme du règlement

L'écriture du règlement est un exercice exigeant. La règle doit être adaptée aux spécificités locales et être en cohérence avec le projet, s'inscrire dans les règles du droit,

et respecter un principe de simplicité et de lisibilité pour éviter les interprétations multiples.

Les évolutions de rédaction présentées ci-dessous vont dans le sens d'une simplification du règlement.

POINT 1 : CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il est précisé que la zone AUa, plus précisément « verger-centre », s'inscrit dans une logique d'extension du centre bourg. Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition, sont autorisées.

POINT 2 : ARTICLE AU1

Est ajouté à la liste des occupations et utilisations du sol interdites les constructions à usage de commerce de gros.

POINT 3 : ARTICLE AU3

La définition technique de la voie de desserte s'affine par la précision sur la présence d'une chaussée d'une largeur minimale de 3,50 mètres.

POINT 4 : ARTICLE AU8

Il n'est plus possible de relier deux bâtiments par une construction simple (type pergola) pour les considérer comme contigus.

POINT 5 : ARTICLE AU10

La définition du terme « hauteur des constructions » est précisée.

POINT 6 : ARTICLE AU11

Il n'est plus possible d'envisager des constructions avec toits à la Mansart. A l'inverse, des architectures nouvelles avec toitures métalliques à faible pente sont possibles, sous réserve d'intégration dans l'environnement bâti.

Dans le cas des annexes, pour des toitures à pente, il n'est plus exigé de valeur de pente.

Il n'est plus imposé la nature des matériaux pour des abris de jardin à proximité de construction de type contemporain.

Les clôtures représentent de véritables barrières pour la petite faune. Cette fragmentation est considérée comme la cause principale de l'érosion de la biodiversité. Il est possible de préserver les continuités naturelles en favorisant des dégagements en pied de clôture.

La composition des matériaux de clôture est précisée.

POINT 7 : ARTICLE AU12

Les règles en matière de réalisation d'aires de stationnement sont actualisées, conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme.

POINT 8 : ARTICLE AU13

L'article est complété pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Les aires de stationnement restent volontairement ombragées, sans imposer le nombre d'arbres nécessaires.

POINT 9 : ARTICLE AU15

L'orientation sud des pièces de vie devient la règle, si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent.

2.2. Modifications en prévision de la ZAC Centre-Ville

POINT 10 : ARTICLE AU2

Les rez-de-chaussée des futurs immeubles pourront intégrer des locaux à usage artisanal ou de commerce. La condition d'absence de nuisance s'ajoute à cette possibilité dans le cas de constructions à usage commercial ou de services.

POINT 11 : ARTICLE AU4

La gestion des eaux pluviales devra être définie à l'origine du projet, en privilégiant la gestion à la parcelle, avant raccordement au réseau public. Toute évacuation dans le réseau public des eaux de surface s'effectuera après traitement par des ouvrages appropriés (débourbeur, déshuileur, séparateur d'hydrocarbures...).

POINT 12 : ARTICLE AU6

La future construction devra tenir compte des voiries restant à réaliser. Les futures voies de desserte indiquées au dossier de réalisation seront donc connues des promoteurs. Les futurs gabarits de construction pourront s'approcher de ces voies (jusqu'à 3 mètres), sauf pour la rue Maurice Creuset, impérativement en retrait de 5 mètres. Le surplomb des emprises publiques ne sera pas possible.

Dans le cas des annexes, il ne sera plus possible de s'implanter à l'alignement des voies publiques et emprises publiques.

POINT 13 : ARTICLE AU7

L'augmentation des hauteurs maximales autorisées ne doit pas s'accompagner d'une lourdeur architecturale du gabarit. La construction doit s'effacer de la vue au-delà du deuxième étage. Dans ce cas, le recul de la façade est alors imposé à au moins 10,50 mètres de la limite séparative.

POINT 14 : ARTICLE AU9

L'emprise au sol des constructions est augmentée d'environ 9% pour faciliter la densification de la zone AUa.

Par définition, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non).

POINT 15 : ARTICLE AU10

La densification de la zone s'accompagne d'une hauteur maximale en augmentation. Plus 10,7 % dans le secteur AUa1, au centre de la future ZAC. Plus 4 % aux abords du quartier pavillonnaire du Clos Verneau (secteur AUa2). Dans le cas de toiture terrasse, un retrait de la façade d'au moins 2 mètres au-delà des 10,50 mètres de hauteur est imposé.

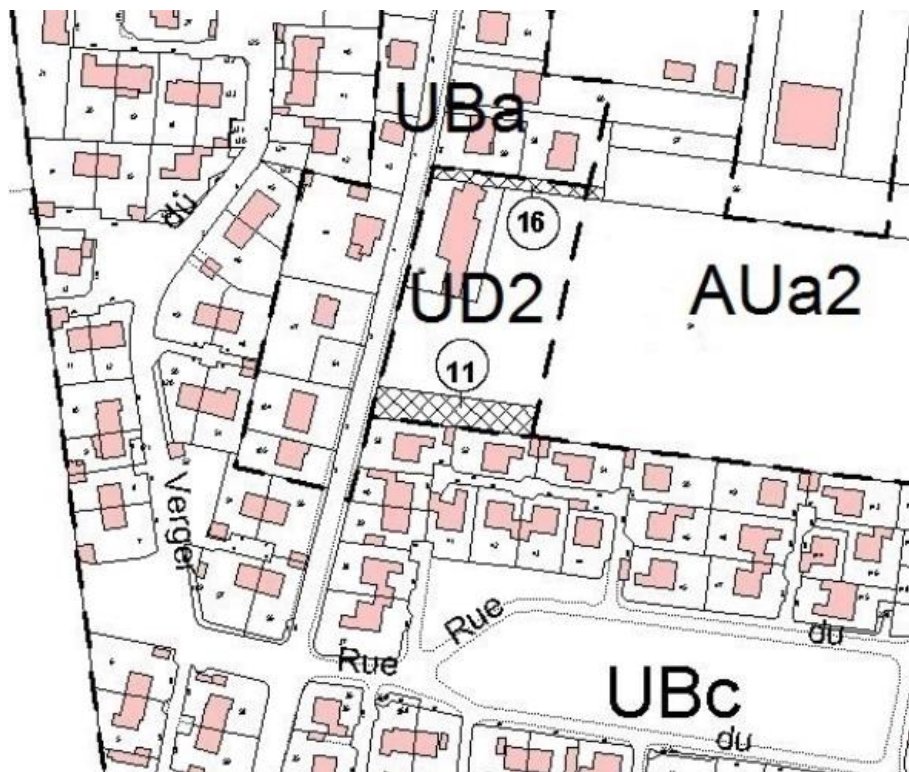
Le croquis illustrant la mesure de hauteur dans le cas de terrain en pente est actualisé.

2.3. Retrait de l'emplacement réservé n°11

L'Emplacement Réservé (ER) a pour objet, dans un périmètre où doivent être réalisés des équipements publics, d'éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec leur destination future.

À ce titre, la réglementation des ER constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité de ce bien pour la collectivité publique bénéficiaire.

La parcelle supportant l'ancien verger est désormais propriété de l'EPFIF, acquise pour la réalisation de la ZAC. Ce foncier de la ZAC étant maîtrisé, il n'est plus utile de maintenir cet ER (figure 5).



(Figure 5)

2.4. Liste des documents modifiés

Rapport de présentation :	Complément au rapport de présentation
PADD :	Inchangé
Plan n°4.1 « territoire communale » :	à substituer
Plan n°4.2 « Cesson-Bourg » :	à substituer
Règlement :	article AU à substituer
Autres documents :	Inchangés

2.5. Calendrier prévisionnel

Août- fin septembre	Pré-études en concertation avec les services de l'EPA
17/09/2020	Saisine du TA pour désignation du commissaire enquêteur
29/09/2020	Présentation du dossier en commission urbanisme
01/10/2020	Arrêté municipal n°191/2020 engageant la modification n°5 du PLU
14/10/2020	Information au Conseil Municipal
5/10/2020	Mesures de publicité- Parution journal du département
Première quinzaine octobre 2020	Arrêté municipal portant ouverture de l'enquête publique
	Affichage de l'arrêté de mise à l'enquête publique en mairie + 8 sites (1 mois)
Première quinzaine octobre 2020	Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées et consultées (15 j avant le début de l'EP)
Début novembre 2020	Affichage de l'avis d'EP en mairie + 8 sites (15 j avant le début de l'EP)
	Publication de l'avis d'EP dans LE PARISIEN (15 j avant le début de l'EP)
	Publication de l'avis d'EP dans LA REPUBLIQUE (15j avant le début de l'EP)
Dès que possible	Rencontre avec le commissaire enquêteur
mi-novembre- mi-décembre 2020	Démarrage de l'enquête publique (31 jours)
2 ^{ème} quinzaine novembre 2020	Publication de l'avis d'EP dans LE PARISIEN (dans les 8 premiers jours de l'EP)
	Publication de l'avis d'EP dans LA REPUBLIQUE (dans les 8 premiers jours de l'EP)
Début janvier 2021	Réception du rapport du Commissaire Enquêteur
	Modifications éventuelles du dossier (prise en compte du rapport et avis du commissaire enquêteur, des observations du public et des avis joints à l'enquête)
Février 2021	Approbation de la modification n°5 du PLU
Transmission au Préfet au titre du CL/ accomplissement des mesures de publicité Modification n°5 exécutoire sous un mois à compter de la transmission au préfet	