

## SOMMAIRE

<b>PARTIE I : MODALITES DE LA REVISION DU P.L.U.</b>	<b>4</b>
<b>1. Historique du plan d'occupation des sols</b>	<b>5</b>
1.1. Les P.O.S. de CESSON	5
1.2. Loi S.R.U. et P.L.U.	6
<b>2. Les modalités de la mise en révision du P.L.U.</b>	<b>7</b>
<b>PARTIE II : DIAGNOSTIC COMMUNAL</b>	<b>9</b>
<b>1. Aménagement de l'espace</b>	<b>10</b>
1.1. Situation géographique	10
1.2. Situation administrative	10
1.3. Historique de l'urbanisation	11
<b>2. Evolution démographique</b>	<b>12</b>
2.1. Evolution de la population, jusqu'en 1999	12
2.2. Structure par âge	13
<b>3. Economie</b>	<b>15</b>
3.1. Population active et taux d'activité	15
3.2. Composantes de la population active	16
3.3. Etablissements et emplois	17
<b>4. Analyse de l'habitat</b>	<b>18</b>
4.1. Evolution d'ensemble	18
4.2. Parc locatif social	18
4.3. Statut d'occupation	18
4.4. Ancienneté du parc de logements	19
4.5. Nombre de pièces par logement	19
4.6. Niveau de confort des logements	20
4.7. Production neuve de logements	20
<b>5. Transports et déplacements</b>	<b>21</b>
5.1. Infrastructures de transports	21
5.2. Organisation actuelle des déplacements	22
5.3. Le stationnement	24

<b>6. Equipements et services</b>	<b>26</b>
6.1. Equipements administratifs et collectifs	26
6.2. Equipements scolaires	26
6.3. Equipements socio-culturels	26
6.4. Equipements sportifs et de loisirs	27
6.5. Equipements commerciaux	27
<b>7. Gestion de l'eau et des déchets</b>	<b>28</b>
7.1. Assainissement	28
7.2. Alimentation en eau potable	30
7.3. Ordures ménagères et autres déchets	30
<b>PARTIE III : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>32</b>
<b>1. Milieu physique</b>	<b>33</b>
1.1. Topographie	33
1.2. Géologie	33
1.3. Climat	36
<b>2. Milieux naturels</b>	<b>37</b>
2.1. Milieux humides	37
2.2. Milieux forestiers	40
2.3. Espaces agricoles	41
<b>3. Analyse paysagère</b>	<b>42</b>
3.1. Patrimoine architectural	42
3.2. Paysage agricole ouvert de la plaine du moulin à vent	43
3.3. Paysage rural du hameau de Saint-Leu	44
3.4. Paysage urbain du centre bourg	44
3.5. Paysages urbains des extensions de l'habitat	45
3.6. Paysage de la vallée du ru de Balory	45
3.7. Secteur urbain	46
3.8. Secteur rural mixte	46
3.9. Paysages naturels	46
<b>PARTIE IV : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LE CADRE DE LA REVISION DU P.L.U.</b>	<b>47</b>
<b>1. Objectifs communaux</b>	<b>48</b>
1.1. Objectifs du P.O.S.	48
1.2. Objectifs de la mise en révision	48
1.3. Choix retenus dans le cadre du PADD	49
<b>2. Modifications apportées au zonage</b>	<b>51</b>
<b>3. Modifications apportées au règlement</b>	<b>51</b>

4. Récapitulatif des différentes zones définies dans le PLU	56
---	----

**PARTIE V : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT  
ET MESURES PRISES POUR SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR** 59

1. L'ouverture à l'urbanisation du secteur de la plaine du Moulin à Vent	60
--	----

2. L'ouverture à l'urbanisation du secteur Ouest du hameau de Saint-Leu	66
---	----

3. Les éléments de paysage à protéger	66
---------------------------------------	----

**PARTIE VI : COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS DU P.L.U. AVEC LES ELEMENTS  
S'Y IMPOSANT** 68

1. Documents d'urbanisme	69
--------------------------	----

2. Prescriptions législatives	71
-------------------------------	----

3. Servitudes d'utilité publique	74
----------------------------------	----

**PARTIE VII : ANNEXES** 75

## ***Partie I : Modalités de la révision du P.L.U.***

## **1. Historique du plan d'occupation des sols**

### **1.1. Les P.O.S. de CESSON**

Le P.O.S. de CESSON a été prescrit par arrêté en date du 5 novembre 1973, et publié le 8 juin 1982.

N'ayant pas été approuvé dans un délai de trois ans à compter de la date de publication, il a cessé d'être opposable aux tiers en application du dernier alinéa de l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

Par délibération en date du 13 février 1987, le conseil municipal de Cesson a décidé de prescrire l'élaboration d'un nouveau P.O.S. qui a été approuvé le 22 novembre 1991.

Il a été par la suite révisé de façon partielle, l'approbation intervenant le 24 juin 1994, et modifié en date du 29 mars 1996.

La mise en révision du P.O.S. a été prescrite le 26 septembre 1997 afin :

- de mettre en conformité le P.O.S. avec le schéma directeur de Sénart ;
- de mettre en conformité le P.O.S. avec les lois d'aménagement et d'urbanisme ;
- de prendre en compte les nouvelles contraintes s'imposant à la commune ;
- de simplifier le règlement et le zonage ;
- de développer l'habitat et les activités économiques, et de créer les équipements publics répondant aux nouveaux besoins.

Le P.O.S. a fait l'objet de deux applications anticipées, suite à la délibération du 26 septembre 1997 mettant le plan local d'urbanisme en révision :

- celle du 19 juin 1998 était destinée à modifier l'affectation des sols autour du terrain d'accueil des gens du voyage, pour y autoriser la réalisation de logements
- celle du 25 juin 1999 était liée à une modification de zonage pour permettre l'implantation de deux équipements : une déchetterie et une station de transit.

La révision du P.O.S. a été approuvée le 21 décembre 2000.

## 1.2. Loi S.R.U. et P.L.U.

La loi sur la Solidarité et le Renouvellement Urbains (dite Loi S.R.U.), votée le 13 décembre 2000, applicable depuis le 1er avril 2001, vise à modifier la législation dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des transports.

Les nouvelles dispositions du droit de l'urbanisme qui en découlent, ont pour objectif de faire évoluer la logique fonctionnelle de zonage qui, dans le cadre juridique précédent, avait pour but de favoriser l'extension spatiale, vers une recherche de cohérence entre planification spatiale, déplacements et habitat afin de concevoir un véritable projet urbain.

Ainsi, il s'agit de favoriser une démarche qualitative qui tendrait plutôt vers une définition de principes et d'objectifs que vers la destination des sols et la procédure.

La planification urbaine à l'échelle communale est ainsi enrichie d'un nouvel aspect : la notion de développement durable dans lequel doit s'inscrire le P.L.U. remplaçant désormais le P.O.S. et qui constitue un outil de mise en œuvre d'un projet urbain.

Concrètement, cette loi est une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme dont le contenu est à la fois enrichi (notamment par un projet d'aménagement) et assoupli.

La loi S.R.U. a fait évoluer les documents de planification urbaine à l'échelle de la commune en créant les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) qui remplacent les Plans d'Occupation des Sols (P.O.S.).

Comme le P.O.S., le P.L.U. doit définir de façon précise le droit des sols applicable à chaque parcelle avec la vocation supplémentaire d'exprimer le projet d'aménagement et de développement durable de la commune.

Ce nouveau document d'urbanisme exposera un diagnostic de la commune établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisera les besoins répertoriés en matière :

- de développement économique,
- d'aménagement de l'espace,
- d'environnement,
- d'équilibre social de l'habitat,
- de transports,
- d'équipements et de services.

Il a aussi pour objet de présenter le projet d'aménagement et de développement durable retenu qui :

caractérise les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou à réhabiliter,

identifie les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer,

prévoit les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de ville, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain.

Enfin, le P.L.U. fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

La nouvelle législation instituée par la loi S.R.U. recadre la procédure opérationnelle la plus couramment utilisée pour ouvrir des secteurs à l'urbanisation : les zones d'aménagement concerté.

La loi S.R.U. modifie en effet le régime juridique des Z.A.C. sur plusieurs points, mais essentiellement sur la réglementation d'urbanisme applicable à l'intérieur de la zone.

La création d'une Z.A.C., dans l'ancienne législation, permettait de déroger aux règles d'urbanisme édictées dans le P.O.S. Cette procédure d'urbanisme permettait donc de constituer des documents d'urbanisme indépendamment des objectifs et contraintes imposés dans le P.O.S.

Désormais, suite à la mise en œuvre de la loi S.R.U., les Plans d'Aménagement de Zone (P.A.Z.) disparaissent. En effet, en vertu du nouvel article L123-3 du code de l'urbanisme, le document d'urbanisme applicable au sein du périmètre de la zone est le P.L.U.

Les Z.A.C. restent des outils opérationnels d'aménagement urbain dont la partie réglementaire est intégrée au P.L.U. Les développements urbains réalisés dans le cadre de Z.A.C. doivent donc être intégrés au projet plus global d'aménagement et de développement durable de la commune.

## **2. Les modalités de la mise en révision du P.L.U.**

Par délibération en date du 22 juin 2001, le maire met en révision le P.O.S. en application de la Loi dite S.R.U. et publie la liste des personnes publiques associées ou consultées sur le projet de plan local d'urbanisme arrêté :

Services de l'Etat associés :

Direction Départementale de l'Équipement

Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt

Services Départementaux de l'Éducation de Seine-et-Marne

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine

les différentes personnes publiques désignées à l'article L121-4 du Code de l'Urbanisme

Services autres que de l'Etat associés :

Région Ile-de-France

Département de Seine-et-Marne

Chambre d'Agriculture

Chambre de Commerce et d'Industrie

Chambre des Métiers

Syndicat des Transports d'Ile-de-France

Personnes publiques consultées :

Les communes limitrophes suivantes :

Seine-Port

Savigny-le-Temple

Vert-Saint-Denis

Boissise-la-Bertrand

Réau

L'établissement public suivant :

S.A.N. de Sénart

Organismes dont les avis ont été recueillis :

E.P.A. de Sénart

## ***Partie II : Diagnostic communal***

## 1. Aménagement de l'espace

### 1.1. Situation géographique

La commune de Cesson s'étend sur le plateau de Brie, à proximité de la vallée de la Seine.

Elle se situe au Sud-Sud-Ouest du département de la Seine-et-Marne, à une cinquantaine de kilomètres au Sud-Est de Paris et à 8 km au Nord-Nord-Ouest de Melun, préfecture du département.

Les communes limitrophes de Cesson sont : Vert-Saint-Denis, Le-Mée-sur-Seine, Boissise-la-Bertrand, Savigny-le-Temple et Seine-Port.

### 1.2. Situation administrative

Cesson est rattachée au canton de Le Mée, et appartient à la ville nouvelle de Sénart.

La ville nouvelle de Sénart est une opération d'intérêt national, lancée par l'Etat en 1973. Dix-huit communes étaient regroupées, réparties dans deux départements : la Seine-et-Marne et l'Essonne.

Par arrêté inter-préfectoral en date du 20 décembre 1983, le périmètre de la ville nouvelle est réduit à dix communes (huit en Seine-et-Marne et deux dans l'Essonne). La ville nouvelle est alors administrée par deux syndicats d'agglomération nouvelle (S.A.N.) pour chaque département, celui pour la Seine-et-Marne s'appelant S.A.N. de Sénart ville nouvelle (*voir carte ci-contre*).

La desserte de la ville nouvelle est performante, puisque après l'ouverture de la Francilienne en 1989, l'autoroute A5 (Sénart-Troyes-Dijon) place Sénart sur un grand axe doublant l'autoroute du Sud.

Par ailleurs, le R.E.R. D relie Sénart à Paris.

Les potentialités de construction de logements sont encore importantes. Par contre, un faible taux d'emploi par rapport aux autres villes nouvelles caractérise Sénart, aussi le développement économique constitue-t-il l'objectif essentiel des vingt prochaines années.

Les projets importants de la ville nouvelle de Sénart à moyen terme et devant participer à son développement économique, sont :

la Z.A.C. Université-Gare, dont l'aménagement est commencé

la Z.A.C. du Carré, qui a pour objet de marquer la centralité de la ville nouvelle de Sénart.

La ville nouvelle de Sénart accueillait environ 93 000 habitants en 1999, 150 000 habitants étant prévus pour l'année 2015.

### 1.3. Historique de l'urbanisation

L'occupation du site cessonais remonte au moyen âge. La paroisse rurale de Saint-Loup est mentionnée dès le VIII<sup>ème</sup> siècle. Elle était alors composée de trois hameaux : Cesson, Verneau (ou Vergniault) et Saint-Leu (ou Saint-Loup) le plus important. On peut dater du XIII<sup>ème</sup> siècle la construction de l'église Saint-Martin de Cesson, à proximité d'une fontaine puis d'un lavoir dans le quartier de Sentier-Vert qui est la partie la plus ancienne du village.

Au moyen âge, la population est composée d'une centaine d'habitants et les activités sont essentiellement liées à la culture de la terre et à l'exploitation du bois<sup>1</sup>.

Au début du siècle, le doublement des voies de chemin de fer marque le début de l'extension urbaine avec la réalisation des premiers lotissements en 1912 et 1913 entre la gare de Cesson et les hameaux de Cesson et de Verneau.

Au début des années 1960, la construction de lotissements pavillonnaires s'accélère. Ainsi sont édifiés en 1964, le Grand Village (163 logements), en 1967, le Nouveau Village (260 logements), puis en 1969, Cesson-Grand-Parc (334 logements) qui constitue l'une des premières zone d'aménagement concerté (Z.A.C.) de France.

La population communale s'accroît alors rapidement, passant de 1 000 habitants en 1960 à un peu moins de 8 000 habitants en 1990.

En 1977, le centre commercial de Boissénart, qui figure parmi les premiers hypermarchés régionaux, est implanté au Nord du territoire communal, au milieu de champs.

Depuis le début des années 1990, le rythme des constructions neuves s'est très nettement ralenti. L'urbanisation se fait essentiellement à partir d'opérations de logements en petits immeubles collectifs.

En 1999, date du dernier recensement général, la population communale atteignait 7 699 habitants.

---

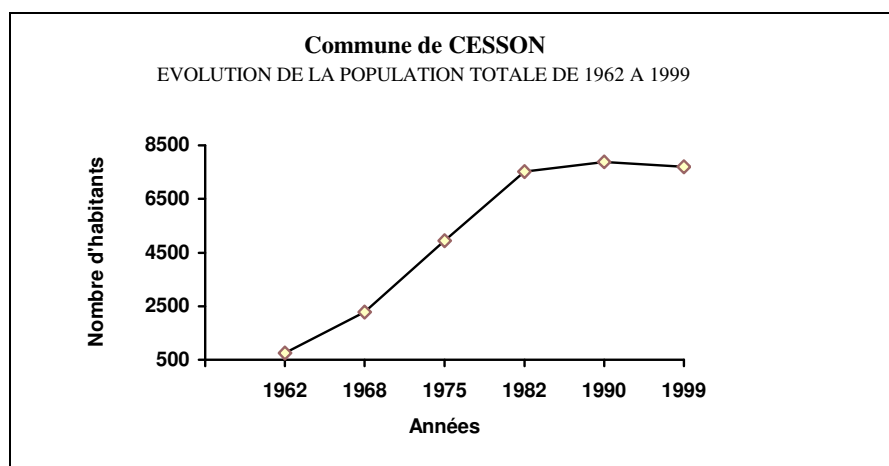
<sup>1</sup> Source : « Bon air et santé. La vie à Cesson de 1890 à 1913 ». Editeur : mairie de Cesson, 1991

## 2. Evolution démographique

### 2.1. Evolution de la population, jusqu'en 1999<sup>2</sup>

Année	Nombre d'habitants
1873	312
1914	550
1946	840
1962	761
1968	2 283
1975	4 947
1982	7 528
1990	7 879
1999	7 705

Sources INSEE



<sup>2</sup> Source : Recensement Général de la Population. Evolution 1975-1982-1990-1999. INSEE.

Incluse dans le schéma directeur de la ville nouvelle de Sénart, la commune a connu une croissance démographique sans précédent de 1962 à 1982, la population ayant été multipliée par près de dix. Cette croissance relève d'un solde migratoire très largement positif.

De 1982 à 1990, l'évolution de la population est très modérée, due essentiellement à une croissance endogène qui résulte du solde des naissances sur les décès.

Le nombre d'habitants en 1999 énonce une légère baisse (-2,2% par rapport à 1990).

Le taux de variation annuel global pour la période 1990-1999 équivaut à -0,25 %, réparti de la façon suivante : +0,49 % pour le solde naturel, -0,74 % pour le solde migratoire.

Cette diminution de la population sur la dernière période intercensitaire est corrélée à un manque de terrains à bâtir sur le territoire communal, ainsi qu'à un coût prohibitif du foncier non adapté à la demande. Le prix moyen du mètre carré de terrain en lotissement se situe dans une fourchette de 120 € à 150 € et celui du mètre carré de terrain en secteur diffus est d'environ 100 €.

Le zonage retenu par le présent plan local d'urbanisme, en ouvrant à l'urbanisation des terrains, favorisera une croissance maîtrisée de la population au sein du territoire cessonais.

## 2.2. Structure par âge<sup>3</sup>

### Evolution 1975-1999

Classes d'âge	1975		1982		1990		1999	
	Effectifs	En %	Effectifs	En %	Effectifs	En %	Effectifs	En %
0-19 ans	2 038	41,2	3 037	40,4	2 484	31,5	2 067	26,8
20-39 ans	1 517	30,7	2 193	29,1	2 116	26,9	1 880	24,4
40-59 ans	1 046	21,1	1 823	24,2	2 577	32,7	2 551	33,1
60-74 ans	255	5,2	334	4,4	544	6,9	943	12,2
75 ans ou +	91	1,8	141	1,9	158	2,0	264	3,4
<b>Total</b>	<b>4 947</b>	<b>100</b>	<b>7 528</b>	<b>100</b>	<b>7 879</b>	<b>100</b>	<b>7 705</b>	<b>100</b>

Sources INSEE

Il convient de souligner le vieillissement de la population cessonaise à partir de 1982, la part des plus de 60 ans s'accroissant (15,6% de l'ensemble de la population en 1999 contre 6,3% en 1982). La part des moins de 39 ans quant à elle, diminue puisqu'elle ne représente que 51,2% de la totalité des habitants en 1999, contre 69,5% en 1982 et 71,9% en 1975.

<sup>3</sup> Source : Recensement Général de la Population. Evolution 1975-1982-1990-1999. INSEE

**Structure par âge comparée en 1999 (en %)**

	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 ans ou +
Commune de Cesson	26,8	24,4	33,1	12,2	3,4
Département de Seine-et-Marne	31,1	31,6	23,8	8,7	4,8

Sources INSEE

**Nationalités**

Le nombre d'habitants de nationalité étrangère croît modestement de 1975 à 1982, passant de 112 à 115, puis augmente plus rapidement entre 1982 et 1990, atteignant alors le nombre de 145 (soit une hausse de 26% sur cette dernière période). La population de nationalité étrangère a depuis diminué pour atteindre 108 personnes en 1999.

Ceci étant, la part de la population étrangère par rapport à la population totale cessonaise est faible, s'élevant à 1,8% en 1990 et 1,4% en 1999.

A titre de comparaison, la part de la population étrangère au sein du département correspond à 8,6% de l'ensemble de la population en 1990.

A l'horizon 2015, la population devrait atteindre 10 000 habitants. Cette projection démographique représente un apport d'un peu plus de 2 300 habitants par rapport à 1999 soit une augmentation de la population de 30%. Pour atteindre ces objectifs, la commune souhaite favoriser des flux migratoires positifs en orientant sa politique d'habitat vers la création d'une offre supplémentaire de logements.

### 3. Economie

#### 3.1. Population active et taux d'activité<sup>4</sup>

##### *Evolution de la population active*

	1975	1982	1990	1999
Population active de Cesson	2 034	3 347	3 867	3 706
Evolution absolue	-	+ 1 313	+ 520	- 161
Evolution relative (en %)	-	+ 64,6	+ 15,5	- 4,1
Taux d'activité (en %)	41,1	44,5	49,1	48,1

Sources : INSEE

Jusqu'à 1990, la population active croît plus rapidement de façon relative que la population totale de Cesson. Il résulte de ces tendances une hausse du taux d'activité pour les années 1982 et 1990 suivie d'une légère baisse entre 1990 et 1999.

##### *Evolution du taux d'activité*

Le taux d'activité est le rapport population active / population totale moins la classe d'âge 0-14 ans.

	1975	1982	1990
Taux d'activité à Cesson	0,43	0,45	0,49
Taux d'activité du département de Seine-et-Marne	0,44	0,46	0,48

Le taux d'activité enregistré à Cesson progresse plus rapidement que celui du département de 1982 à 1990, et ainsi devient très légèrement supérieur à ce dernier.

<sup>4</sup> Source : Recensement Général de la Population. Evolution 1975-1982-1990-1999. INSEE

### 3.2. Composantes de la population active

#### **Population active ayant un emploi, chômeurs**

	1975	1982	1990	1999
Population active ayant un emploi	1 964	3 184	3 662	3 463
Chômeurs	70	163	205	243

Sources INSEE

De 1975 à 1990, la population active ayant un emploi croît de 86,4%, alors que le nombre de chômeurs augmente de façon plus importante : + 192,8%.

Ceci étant, la situation communale peut être qualifiée de relativement « saine » si on la compare à celle du département : la population active de Seine-et-Marne augmente de 51,6 % de 1975 à 1990, alors que la population de chômeurs enregistre une hausse de 227,1 %.

Entre 1990 et 1999, la population active ayant un emploi a légèrement diminué (-5,4%), pendant que le taux de chômage continuait d'augmenter (+18%).

Les actifs ayant un emploi et habitant Cesson sont 430 à travailler au sein de la commune en 1999, soit 12,4%. Cette proportion est en légère diminution depuis 1990.

En 1990, 33,7% de l'ensemble de ces actifs exerçaient leur activité au sein du département, les autres actifs travaillant à l'extérieur de la Seine-et-Marne.

#### **Population agricole<sup>5</sup>**

En raison de la localisation de Cesson en région parisienne et de son appartenance à la ville nouvelle de Sénart, la population agricole et la surface agricole utile (S.A.U.) ne peuvent guère que décroître ou du moins rester relativement stable.

Ainsi 8 chefs d'exploitation étaient recensés en 1970, 3 en 1979 et 3 également en 1988.

Quant à la S.A.U., elle correspondait à 496 hectares en 1970, atteignit 362 hectares en 1979 puis augmenta légèrement pour atteindre 388 hectares en 1988 (soit une diminution de 22% en 18 ans).

Liées à la faible représentativité de la profession agricole, certaines statistiques ne sont pas communiquées : les données relatives à l'utilisation du sol par catégories (céréales, légumes secs, légumes frais, superficie toujours en herbe...), le cheptel.

En 1999, d'après la mairie, 2 exploitations sont encore en activité sur le territoire de Cesson. Elles sont orientées principalement vers les cultures céréalières, et dans une moindre mesure vers l'élevage bovin.

<sup>5</sup> Source : Recensement Général Agricole de Cesson. SCEES-INSEE, 1988

En raison des perspectives d'évolution démographique (croissance soutenue de la population jusqu'en 2015, à raison d'une augmentation d'habitants de 1,9 % en moyenne annuelle) et des spécificités d'emplois offerts sur le territoire communal (commerces, services, activités artisanales et industrielles) la composition socioprofessionnelle de la population résidant actuellement à Cesson ne devrait pas se modifier sensiblement à court terme.

### **3.3. Etablissements et emplois**

D'après une banque de données émise par la mairie de Cesson en date de novembre 1993, et mise à jour régulièrement, ont été dénombrés sur le territoire de la commune en 1999 :

- 77 établissements commerciaux, dont 1 hypermarché
- 15 établissements industriels
- 17 établissements d'artisans
- 19 établissements liés aux services
- 16 établissements dits divers
- 29 professions libérales
- 6 établissements administratifs.

Un total de 1 777 emplois est atteint à Cesson (d'après la banque de données de la commune, en 1999).

La répartition des emplois à Cesson se caractérise par la prédominance des emplois commerciaux (ceux-ci concernant plus de 58 % de la totalité des emplois) liée essentiellement au centre commercial de Boissénart, dont la surface de vente (hypermarché et galerie marchande) équivaut à 13 500 m<sup>2</sup>.

Pour l'année 1985, l'URSSAF de Seine-et-Marne indiquait 1 363 emplois, et pour l'année 1988 1 557 emplois.

Il existe à Cesson la Maison d'Accueil du Verger, situé dans le centre bourg. Cet établissement offre des emplois aidés.

En termes de développement économique, les objectifs de la commune consistent :

- à favoriser le développement d'une zone d'activités le long de la RD 306
- à renforcer l'attractivité du centre commercial de Boissénart
- à promouvoir le commerce et l'artisanat de proximité.

## 4. Analyse de l'habitat

### 4.1. Evolution d'ensemble

D'après l'INSEE (Recensement Général de la Population, 1999), le parc immobilier de Cesson se compose de :

2 686 résidences principales, 74 logements vacants, 45 logements occasionnels et résidences secondaires.

Ces 2 686 résidences principales se répartissent de la façon suivante : 2 464 maisons individuelles, 192 logements dans un immeuble collectif, 1 ferme et 29 autres. Le parc de logements est peu diversifié, puisque l'habitat individuel représente près de 91 % de l'ensemble des résidences principales, contre 7,1 % pour les logements collectifs.

Le nombre de logements collectifs a cependant presque quadruplé entre 1990 et 1999.

Durant cette même période, le nombre de résidences principales est passé de 2424 à 2686, soit une hausse de près de 10,8 % en 9 ans.

### 4.2. Parc locatif social

Il existe en 1999, d'après la mairie de Cesson, 38 logements sociaux implantés sur le territoire cessonais, 36 d'entre eux étant situés à Cesson-la-Forêt. 36 d'entre eux sont des PLA (prêts locatifs aidés), et 2 des PLATS (prêts locatifs aidés très sociaux).

Les logements sociaux représentent 1,4 % de l'ensemble des résidences principales en 1999. Par ailleurs, il convient de noter que le parc de logements en accession à Cesson la Forêt a été financé à l'aide de prêts d'Etat aidés (P.A.P).

### 4.3. Statut d'occupation<sup>6</sup>

Le statut d'occupation pour les résidences principales en 1999 se définit ainsi :

- 87 % des habitants sont propriétaires,
- 10 % sont locataires ou en sous-location
- 3 % sont logés gratuitement.

La part des locataires a augmenté entre 1990 et 1999 de 6 % à 10 %.

---

<sup>6</sup> Source : Recensement Général de la Population. 1990-1999, INSEE.

#### 4.4. Ancienneté du parc de logements

		Avant 1949	1949 -1974	1975 -1981	1982 1990	Depuis 1990	Total
Ensemble des logements à Cesson	Nbre de logements	232	1 237	744	312	280	2805
	En %	8,3	<b>44</b>	26,5	11,2	10	100
Ensemble des logements dans le département de Seine-et-Marne	En %	<b>25,2</b>	30,3	15	15,2	14,3	100

A Cesson, 70 % du parc de logement a été construit dans la période 1949-1980. Il s'avère par rapport aux chiffres observés à l'échelle du département, que la période a été particulièrement propice à la création de logements neufs. Depuis le début des années 1990, le rythme de construction s'est fortement ralenti. Cette évolution est à rapprocher de l'évolution démographique communale qui s'est fortement ralentie depuis les années 1980 et qui a même été négative entre 1990 et 1999.

#### 4.5. Nombre de pièces par logement<sup>8</sup>

Au sein des 2 686 résidences principales en 1999, le nombre de pièces par logement est ainsi distribué :

1 pièce → 53 logements

2 pièces → 109 logements

3 pièces → 177 logements

4 pièces → 660 logements

5 pièces ou plus → 1 687 logements.

On remarquera la très forte proportion de logements de 5 pièces ou plus, qui représentent 63 % de l'ensemble des résidences principales.

<sup>7</sup> Source : Recensement Général de la Population. INSEE, 1990.

<sup>8</sup> Recensement Général de la Population. INSEE, 1999.

#### 4.6. Niveau de confort des logements

Le niveau de confort des logements est tout à fait remarquable, en raison d'un parc de logements relativement jeune. Ainsi en 1999, 98,2% des logements sont équipées d'un WC situé à l'intérieur de l'habitation, et 98,8% des logements disposent au moins d'une baignoire.

#### 4.7. Production neuve de logements

Le tableau ci-dessous fait état des permis de construire liés à l'habitat, délivrés annuellement de 1990 à 1999.

Année	Permis de construire relatifs à l'habitat
1990	51
1991	36
1992	42
1993	34
1994	34
1995	29
1996	23
1997	30
1998	20
1999	18

Le début de la décennie est caractérisé par un nombre important de permis de construire délivrés, contrairement aux années suivantes, 1998 et 1999 étant plus particulièrement marquées.

C'est un total de 317 permis de construire qui a été octroyé pendant cette période 1990-1999.

Les zones d'urbanisation future prévues pour accueillir de l'habitat devront permettre l'accueil de populations nouvelles et de répondre ainsi aux perspectives démographiques que s'est fixée la commune correspondant aux perspectives fixées par le schéma directeur de la ville nouvelle de Sénart. L'urbanisation de ces zones s'effectuera par phases successives. D'autre part, une diversification des types d'habitat sera recherchée afin d'éviter l'apport d'une population trop homogène.

## 5. Transports et déplacements

### 5.1. Infrastructures de transports

#### **Le réseau routier**

La RN 6 qui reliait Paris à Genève a perdu son intérêt de liaison nationale et n'assurait plus qu'une fonction locale. Déclassée dans le domaine public départemental, la RD 306 (RN 6 déclassée) constitue la limite Nord-Nord-Est de la commune. Le déclassement de la RN 6 en voie départementale découle de l'ouverture de l'autoroute A5a. La RD 306 relie Paris à Melun et Fontainebleau et elle permet de joindre l'autoroute A5a par à un échangeur qui se situe à une dizaine de kilomètres au Nord de Cesson. L'A5a fut mise en service en juin 1995, elle prolonge l'autoroute A 5 Paris-Dijon,

La RN 446 qui reliait Melun à Versailles via Corbeil-Essonnes et Evry a également perdu sa fonction de liaison régionale au bénéfice de la Francilienne. Déclassée dans le domaine public départemental, la RD 346 (RN 446 déclassée) relie Melun à Corbeil-Essonnes en traversant les forêts de Rougeau et de Bréviande.

Enfin, les M 3 et T 5 sont des axes importants constituant le réseau primaire de la ville nouvelle de Sénart.

#### **Le réseau de bus**

Lignes dépendant du S.A.N. de Sénart :

Les lignes 43, 60A, 41, 42 et 60C desservent le centre bourg et la gare.

Les lignes 30 et 36 desservent la gare et le centre commercial de Boissénart,

La ligne 40 dessert Melun en empruntant la RD 346 (RN 446 déclassée).

Lignes dépendant du C.G.E.A. Transport :

La ligne 8 dessert la gare R.E.R.

Le S.T.I.F. a mis à l'étude une liaison en site propre (tram ou bus) reliant Melun au Carré Sénart dont l'échéance serait 2007 ou 2015. Cette liaison serait en connexion avec la liaison tram (inscrite au contrat de plan 2000-2006) entre Evry et Lieusaint, desservant le Carré Sénart. Le tracé est d'ores et déjà proposé dans les projets d'urbanisation de la Plaine du Moulin à Vent.

#### **Le réseau ferré**

La ligne ferroviaire Paris-Melun relie la banlieue Sud à la gare de Lyon. Ce réseau S.N.C.F. est intégré à la ligne D du R.E.R. depuis 1995, celle-ci reliant le Sud-Est de l'Île-de-France au Nord en passant par Châtelet-les-Halles et la gare du Nord.

La gare de Cesson se situe à l'Ouest du bourg. Les parcs de stationnement de la gare sont des parkings d'intérêt régional.

## **Le trafic aérien**

L'aérodrome Melun-Villaroche est implanté en limite Est de la ville nouvelle de Sénart, et donc au Nord-Est de Cesson. Il est réservé aujourd'hui à l'usage des administrations d'Etat et n'est pas ouvert à la circulation aérienne publique.

Des études sont actuellement menées par la Chambre de commerce et d'industrie de Melun, dans un objectif de développement de l'aviation d'affaire. A ce jour, aucune décision finalisée n'a été prise et la position de l'Etat n'est pas connue.

## **5.2. Organisation actuelle des déplacements**

Les habitants de Cesson se déplacent principalement en voiture et leur niveau de motorisation croît très vite.

### ***Le trafic de transit<sup>9</sup>***

Dans le cadre de l'élaboration d'un plan de circulation, des études ont été commandées par la commune pour analyser la circulation dans le centre-bourg.

Ces études ont fait apparaître un trafic de transit important sur l'avenue Charles Monier. Cette rue traverse toute la commune du Sud Est au Nord Ouest et toutes les radiales se raccordent sur celle-ci. Elle permet de relier la RD 346 vers Corbeil et Melun ainsi que la gare de Cesson.

La rue Janisset Soeber se raccorde à l'avenue Charles Monier sur la place Verneau. Elle est devenue un axe de transit entre la RD 346 et la RD 306 ainsi que l'A 5. Les conditions de circulation difficiles sur la RD 306 le soir induisent un report de trafic sur celle-ci. Cette rue est également utilisée lors de relations internes à l'agglomération de Cesson et Vert Saint Denis.

Ces études ont donné matière à prévoir des aménagements sur l'avenue Charles Monier pour restreindre la traversée de Cesson bourg aux flux de desserte et dissuader le transit. D'ores et déjà, la signalétique vient d'être refaite et renvoie le trafic de transit en périphérie de la commune (M 3 et RD 346).

Par ailleurs, dans le cadre du projet d'extension du centre commercial Boissénart et du projet de réalisation de 800 logements sur Cesson et Vert-Saint-Denis. L'Etablissement public d'aménagement de la ville nouvelle de Sénart a souhaité évaluer l'impact des programmes d'aménagement du centre commercial de Boissénart et de la construction de 800 logements supplémentaires à Cesson et Vert-Saint-Denis sur le trafic automobile<sup>10</sup>.

L'étude a abouti dans une première phase à une analyse de la situation actuelle et doit dans une seconde phase proposer des modélisations de trafic en fonction de l'urbanisation future.

<sup>9</sup> Plan de circulation, commune de CESSON, Charré Conseils, février 1999

<sup>10</sup> EPA de Sénart. Etude de l'impact de l'extension du centre commercial Boissénart et du programme de 800 logements sur Cesson et Vert-Saint-Denis. Rapport d'étude provisoire, septembre 2002.

Il ressort des comptages réalisés dans le cadre de cette étude qu'à l'heure de pointe du soir, dans la commune de Cesson, les principaux trafics (deux sens pris en compte) se situent sur les voies suivantes :

- Route de Saint Leu	580 véh/h
- Rues Janisset Soeber et Pasteur	530 véh/h
- Rue de Paris (entre la rue Charles Monier et la rue de la Fontaine)	520 véh/h
- Avenue Charles Monier	320 véh/h

Ces trafics sont actuellement compatibles avec la nature des voies qui les supportent.

### La circulation de poids lourds

La ville nouvelle de Sénart a engagé une campagne de comptage des poids lourds sur les axes routiers principaux situés à l'intérieur de son périmètre<sup>11</sup>.

Ces comptages ont été réalisés du 24 au 30 avril 2000 sur 24 sites de la ville nouvelle. Les débits enregistrés sont des débits horaires, de deux types : débits tous véhicules (TV) et débits véhicules lourds (VL).

A titre de comparaison, dans la ville nouvelle, parmi les sites enquêtés, c'est sur la RD 50 au niveau du pont franchissant la RN 104, à l'échangeur n° 25 dans le secteur de Parisud, que les trafics de véhicules lourds les plus importants ont été enregistrés.

	Trafic de poids lourds journalier	Part du trafic total	Débit horaire (entre 8h et 17h)
en direction de Lieusaint	plus de 1500	25%	100 véhicules/h
en sens inverse	plus de 1000	23%	70 véhicules/h

Trois points de comptage concernent la commune de Cesson :

		Trafic de poids lourds journalier	Part du trafic total	Débit horaire (entre 8h et 17h)
<b>Le poste 21</b> situé sur la RN 306 entre Boissénart et Verts Saint Denis	en direction de Melun	227	2%	-
	en direction de l'A 5	496	4%	-
<b>Le poste 22</b> situé sur l'avenue de la Haie		771	12 %	-
<b>Le poste 17</b> situé sur la RD82		379	5 % (17% en heure de pointe du matin et 5% en heure de pointe du soir)	-

<sup>11</sup> MV2, E.T.C. , EPA de sénart, comptage de trafic poids lourds sur la ville nouvelle de Sénart, 2000

De manière générale, dans la ville nouvelle aux autres postes d'enquête, le trafic de véhicules lourds varie entre 2% et 12% du trafic général.

A Cesson, il apparaît que le trafic de poids lourds est particulièrement important sur l'avenue de la Haie en valeur absolue comme en part de trafic total. Le trafic de poids lourds concerne principalement la desserte des zones d'activités économiques. Il s'agit principalement de la Z.A.E. de la Fontaine et de la Z.A.E. du Rond de Bel Air.

La Z.A.E. de la Fontaine située dans une impasse est desservie par la seule rue de la Fontaine qui est le prolongement de la rue du Gros Caillou.

Par conséquent, la circulation des camions et véhicules légers liées aux activités constitue une nuisance pour les riverains. De plus, les caractéristiques géométriques de la voie ne sont pas adaptées au trafic de poids lourds. Le P.L.U. prévoit le désenclavement de la Z.A.E. de la Fontaine.

La Z.A.E. du Rond Point de Bel Air est située à proximité de la RD 346 et dispose d'une sortie et d'une entrée sur cette voie propre à son fonctionnement. Le trafic des véhicules lourds ou des camionnettes ne transite pas sur les voies de desserte du quartier résidentiel de Cesson-La-Forêt.

### 5.3. Le stationnement

Les parcs de stationnement situés à proximité de la gare de CESSON présentent des taux d'occupation élevés<sup>12</sup>, preuve d'une utilisation importante de la ligne du R.E.R. pour les déplacements quotidiens. Le parc de stationnement de la gare est un parking d'intérêt régional, ce parc est organisé en deux parkings : le parking de la passerelle de 198 places et le parking de la Gare de 391 places (soit une offre total de 589 places à proximité de la gare de Cesson).

Le stationnement autour de la gare est réparti entre deux parcs ainsi que dans les rues adjacentes. Un relevé du nombre de véhicules en stationnement dans le secteur de la gare du 10/09/02 au 16/09/02 a été réalisé par la police municipale du 10/09/02 au 16/09/02.

#### Relevé de véhicules en stationnement

	Nb de places	Nombre de véhicules en stationnement									
		10/09/02		11/09/02		12/09/02		13/09/02		16/09/02	
		Nb	Taux d'occupation	Nb	Taux d'occupation	Nb	Taux d'occupation	Nb	Taux d'occupation	Nb	Taux d'occupation
Grand parc Parc de la Gare	391	387	98%	374	95%	<b>391+4</b>	<b>100%</b>	372	95%	376	96%
Petit parc Parc de la Passerelle	198	121	61%	111	56%	<b>125</b>	<b>65%</b>	109	55%	95	48%
Rues adjacentes	–	41	–	36	–	41	–	44	–	41	–

Le grand parc est ponctuellement saturé avec un taux d'occupation compris entre 95% et 100%. Mais le petit parc est marqué par des taux d'occupation nettement moindre compris entre 48 % et 65 %.

<sup>12</sup> Relevé du nombre de véhicules en stationnement dans le secteur de la gare du 10/09/02 au 16/09/02 réalisé par la police municipale.

Suite à l'arrivée de populations nouvelles dans le cadre de l'urbanisation de la Plaine du Moulin à Vent, la fréquentation de la gare va augmenter. La gare de Cesson s'adresse actuellement aux habitants de Cesson, Vert Saint Denis et de Seine Port dans leur totalité et à une part de la population de Saint-Fargeau-Ponthierry et du Mée-sur-Seine, soit une population d'environ 40 000 personnes. En termes de stationnement, cela signifie que le ratio actuel est de 1 place pour 66 habitants. La Plaine du Moulin à Vent devrait accueillir 2 500 habitants supplémentaires. Pour respecter le ratio de 1 place pour 66 habitants, 38 places de stationnement supplémentaires seront nécessaires. Aux vues du taux d'occupation du petit parc, l'offre actuelle de stationnement autour de la gare est suffisante.

Le nombre total de places de stationnement public dans la commune est de 1 124 places.

Actuellement, le stationnement des véhicules lourds est interdit sur l'ensemble des espaces publics de la commune. Rue des Ormes, le stationnement des poids lourds est toléré, à défaut d'autre solution à l'échelle de l'agglomération.

La commune possède un grand nombre de petites aires de stationnements éparpillées sur l'ensemble du territoire cessonais. Plus spécifiquement, des parcs de stationnement accompagnent les équipements communaux (bibliothèque, mairie, centre administratif...) ou commerciaux (centre commercial de Boissénart, centre-bourg, pôle commercial de Cesson la Forêt...).

Le stationnement à l'intérieur des zones résidentielles, s'organise dans les parcelles privées et de façon plus informelle le long de la voirie.

En centre-bourg<sup>13</sup>, pôle de commerces de proximité cessonais, le stationnement public se décompose en trois groupes : le stationnement public, le stationnement public réglementé en zone bleue, le stationnement privé à caractère public.

Les aires de stationnement situées au cœur du centre-bourg (parking de la poste, sur l'avenue Charles Monier et autour de la Place Verneau) en zone réglementée, sont très utilisées.

Le stationnement privé à usage public concerne 142 places dans le centre-bourg et dessert les commerces et les services (parc des commerces des « Tilleuls », parc des commerces près de la mairie, parc de la Chapelle, parc privé du laboratoire d'analyse médicale, parc du Crédit Agricole près de la place Verneau). Ces parkings sont également très fréquentés.

En revanche, les aires de stationnement réalisées ponctuellement en périphérie immédiate du centre-bourg sont moins utilisées. Le parc du Gros Caillou est actuellement sous-utilisé. Son accès, par la rue du Gros Caillou, est difficilement visible et n'attire pas les automobilistes qui préfèrent se garer sur des places informelles, le long de la rue Maurice Creuset, par exemple. Dans le cadre du réaménagement du centre-bourg, un nouvel accès au parc de stationnement par la rue du Gros Caillou sera aménagé, ce qui améliorera sa desserte. De plus, le nombre des places y augmentera de 30%, ce qui devrait satisfaire la demande de stationnement dans le centre-bourg.

Actuellement, en centre-bourg ou à Cesson-la-Forêt, aucune zone de livraison n'est recensée.

<sup>13</sup> Etude d'aménagement du centre-bourg, Groupe Isis, mars 1999

## **6. Equipements et services**

### **6.1. Equipements administratifs et collectifs**

La mairie et les ateliers techniques, avenue Charles Monnier et route de Saint-Leu qui ont fait l'objet d'une extension en 2002.

1 perception (229 m<sup>2</sup>), avenue Charles Monnier

1 local de Police(1098 m<sup>2</sup>), rue des Airelles

1 cimetière

Terrain d'accueil des gens du voyage, d'une capacité de 15 places, route de Montbréau. Cet équipement géré par le SAN occupe un terrain communal.

Une MAPAD (1145m<sup>2</sup>) de 20 lits

### **6.2. Equipements scolaires**

4 groupes scolaires :

groupe scolaire P.E. Victor (1847 m<sup>2</sup>), route de Saint-Leu. 7 cours élémentaire + 4 cours maternelle

groupe scolaire J. de La Fontaine (2208 m<sup>2</sup>), rue de la Zibeline. 12 cours élémentaire + 4 cours maternelle

groupe scolaire J. Ferry (1400 m<sup>2</sup>), rue d'Aulnoy. 9 cours élémentaire + 4 cours maternelle

groupe scolaire J. Prévert (2079 m<sup>2</sup>), rue de la Zibeline. 14 cours élémentaire + 6 cours maternelle

1 collège à vocation communale (le Grand Parc, à Cesson-la-Forêt)

1 collège à vocation intercommunale (J. Vilar, à Vert-Saint-Denis)

1 lycée intercommunal

### **6.3. Equipements socio-culturels**

1 bibliothèque (287 m<sup>2</sup>), rue du Châtelet

1 maison des jeunes et de la culture intercommunale (rue Janisset Soeber)

1 club de l'amitié

1 halte garderie

1 crèche (396 m<sup>2</sup>), avenue de la Zibeline

#### **6.4. Equipements sportifs et de loisirs**

1 stade M. Creuset (775 m<sup>2</sup>), route de Saint-Leu

1 piscine couverte + 1 bassin découvert (957 m<sup>2</sup>), avenue de la Zibeline

1 gymnase (1802 m<sup>2</sup>), avenue de la Zibeline

1 gymnase intercommunal et 1 gymnase intercommunal lié au lycée (1 935 m<sup>2</sup>)

3 établissements physiques et sportifs (répartis dans les groupes scolaires de J. Ferry, J. de La Fontaine et J. Prévert)

1 salle polyvalente (salle Sodbury)

1 terrain de tir à l'arc, à Cesson-la-Forêt

2 terrains de football, à Cesson-la-Forêt

7 courts de tennis dont 1 couvert, à Cesson-la-Forêt

#### **6.5. Equipements commerciaux**

Plusieurs commerces se situent dans le centre bourg et à Cesson-la-Forêt.

Au Nord du territoire communal est implanté le centre commercial régional de Boissénart, dont la surface de vente (hypermarché et galerie marchande) s'étend sur 13 500 m<sup>2</sup>.

## 7. Gestion de l'eau et des déchets

### 7.1. Assainissement

Depuis la loi du 8 juillet 1983 portant modification du statut des agglomérations nouvelles, les réseaux d'assainissement relèvent de la compétence du S.A.N. de Sénart. La commune est desservie par un réseau d'assainissement de type séparatif.

#### **Eaux usées**

Les eaux usées sont constituées des eaux ménagères, des eaux vannes ainsi que des eaux industrielles et commerciales dont les caractéristiques permettent le rejet dans ce réseau.

Le réseau Cessonais dessert la quasi-totalité des habitations.

Le réseau de collecte se développe dans les rues de la commune. Il est de type gravitaire. Plusieurs postes de refoulement permettent le relevage des eaux, la topographie des lieux ne présente pas de relief important.

Les eaux sont ainsi dirigées vers les réseaux primaires de la ville nouvelle :

- EU 21 le long du Ru de Balory dans l'agglomération.
- EU 09 le long de la RD 346 et le long de la voie ferrée jusqu'à la station d'épuration de Boissettes.

Le réseau de Cesson la Forêt est raccordé au collecteur EU 09 et celui de Saint Leu à celui de Cesson la Forêt.

Le réseau de collecte a un diamètre de 200 à 500 mm pour ses parties gravitaires et de 80 à 300 mm pour la partie en refoulement.

Le collecteur EU 21 a un diamètre de 500 mm.

Le réseau EU 09 dispose à la sortie de Cesson d'un poste de refoulement Il est constitué d'une partie en refoulement (400 mm) du ru du Balory jusqu'au chemin de la ferme du gros chêne à Vert st Denis. Il est ensuite gravitaire jusqu'à Boissettes.

Les eaux usées du sud de la ville nouvelle (dont Cesson dépend) sont traitées à la station d'épuration de Boissettes avant rejet en Seine.

Cette station appartient à la communauté d'agglomération de Melun Val de Seine avec qui le SAN a passé une convention fixant les conditions de ce traitement.

### **Eaux pluviales**

Le réseau des eaux pluviales dessert la quasi-totalité de l'agglomération actuelle, sauf des secteurs de lotissement dont les eaux se rejettent dans des puisards comme le hameau de Saint-Leu qui n'est pas encore complètement desservi par ce type de réseau.

Par ailleurs, l'ensemble de Cesson-la-Forêt possède également un réseau d'eaux pluviales qui se rejette dans une série de petits bassins de retenue. Après régulation, les eaux sont pompées en direction d'une canalisation qui longe la rue de gare, en direction du ru du Balory. Les collecteurs des eaux pluviales rejoignent l'exutoire naturel de la commune : le ru de Balory.

Un bassin de retenue, le bassin du Follet, permet de réguler les eaux pluviales en provenance des agglomérations de Cesson et de Vert-Saint-Denis.

Le ru du Balory constitue l'épine dorsale du réseau d'eaux pluviales pour leur évacuation en direction de la Seine au travers du hameau de Noisement à Savigny le Temple et Seine Port.

Les caractéristiques hydrauliques de ce ru sont limitées et ne permettaient pas de faire transiter les eaux pluviales en provenance des nouvelles urbanisations envisagées lors de la création de la ville nouvelle.

C'est pourquoi, le principe de régulation des eaux pluviales par la création de bassins de stockage au sein des nouveaux quartiers a été adopté.

Ce système présentait plusieurs avantages :

- supprimer les répercussions des nouvelles urbanisations sur l'aval.
- développer un système d'assainissement en même temps que les urbanisations. L'absence de bassins aurait en effet nécessité la création avant l'arrivée des nouvelles constructions d'importants émissaires en direction de la Seine.
- créer dans les urbanisations des secteurs d'aménagements paysagers et d'équipements autour de ces bassins.

L'ensemble des eaux pluviales du bassin versant devant être régulé, il était prévu de créer pour les anciennes urbanisations, des bassins de régulation sur les rus en dehors des zones agglomérées. Ces bassins avaient pour but de rendre compatible le débit de transit en aval de la ville nouvelle avec les caractéristiques du ru dans sa partie aval.

Le taux de régulation adopté a été fixé à 1l/ha/s car il correspond au taux de ruissellement des terrains naturels.

Ce principe d'aménagement a été mis en œuvre (bassin de régulation dans les nouvelles urbanisations et bassins principaux sur le ru du Balory : Follet et des haies fleuries à Vert-Saint-Denis).

Des secteurs critiques le long du ru de Balory ont été constatés dans l'agglomération principalement autour de la rue du Pré aux Canaux à Vert St Denis et de la rue de Paris à Cesson.

## **7.2. Alimentation en eau potable**

A Cesson, la distribution d'eau potable est gérée par le S.A.N. de Sénart dont le siège est à Lieusaint. Le S.A.N. a confié à la Société des Eaux de Sénart l'affermage des ouvrages et du réseau de distribution d'eau potable. Les ressources en eau potable proviennent du forage du Bois des Saints Pères et des forages de Livry. Ces derniers sont gérés par la Société des Eaux de Melun.

Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (S.D.A.G.E.) qui touche le territoire de CESSON est un des outils de mise en œuvre d'une gestion équilibrée de l'eau. Ce schéma impose la mise en place de périmètre de protection autour des captages d'eau potable pour protéger les captages des pollutions.

Le forage du Bois des Saints Pères a fait l'objet d'un rapport géologique définissant les périmètres de protection du captage. Une DUP est en attente. Actuellement, en absence de DUP, il ne figure pas au titre des servitudes d'utilité publique.

Le réseau de distribution est terminé sur l'ensemble de la commune de Cesson. L'adduction d'eau s'effectue à partir de l'usine de traitement d'Arvigny par des canalisations de diamètre 400 mm. Une antenne de diamètre 125 mm dessert Saint Leu. Les canalisations principales suivent la RN 446 dans la traversée du bourg, ainsi que la rue de la Fontaine et du Gros Caillou. Les diamètres des diverses antennes s'échelonnent de 60 à 400 mm. Le réseau de Cesson est correctement dimensionné et permet d'assurer la protection incendie.

## **7.3. Ordures ménagères et autres déchets**

La commune de Cesson est membre du SMITOM, qui regroupe 64 communes et 285 000 habitants. Ceci étant, le SICTOM de Sénart (syndicat intercommunal pour la collecte et le traitement des ordures ménagères et assimilées de Sénart), couvre plusieurs communes : Cesson, Savigny, Réau, Lieusaint, Nandy et Vert Saint Denis.

La commune de Cesson a transféré les compétences relatives aux ordures ménagères, déchets verts et emballages légers au SICTOM et le ramassage et le traitement des verres et des papiers sont de la compétence du SMITOM.

La commune de Cesson œuvre pour une généralisation de la collecte sélective sur son territoire, soit en apport volontaire, soit organisée. Ce mode de collecte permet de valoriser les déchets (utilisés comme combustible ou recyclés).

Les papiers et les verres sont collectés dans des points d'apport volontaire (P.A.V.) et font l'objet d'un recyclage.

Les ordures ménagères sont enfouies en décharge contrôlée dans l'attente de l'ouverture de l'usine d'incinération du SICTOM prévue en 2003.

Les déchets végétaux sont aujourd'hui traités à l'unité de compostage Cybèle.

Les batteries, piles, peintures, vernis... sont collectés par le véhicule Kangourou ou en apport personnel à la déchetterie et sont traités de manière spécifique.

Il faut noter que la collecte sélective oblige la mise en place de points d'apport volontaire supplémentaires, soit un total de 8 sur le territoire communal.

La commune aura le souci d'intégrer ces points de collecte dans l'environnement immédiat.

La station de compostage CYBELE, créée au milieu des années 1990, est aujourd'hui saturée en raison de son incorporation dans le S.M.I.T.O.M. Son extension *in situ* envisagée à l'origine ne l'est plus du fait de son périmètre de protection de 200 mètres gênant les futures urbanisations prévues sur les terrains réservés à cet effet.

Un projet prévoit de déplacer l'équipement intercommunal sur une commune voisine, pour pouvoir augmenter sa capacité de traitement.

## ***Partie III : Etat initial de l'environnement***

## 1. Milieu physique

La commune de Cesson se situe en bordure du plateau de Brie, sur la rive droite de la Seine.

Cesson est bordé au Sud-Est par la forêt régionale de Bréviande (parcourue par le GR2 qui se poursuit ensuite à Cesson) et au Sud par le bois de Sainte-Assise. Les territoires limitrophes à la commune dans sa partie Nord sont occupés principalement par des activités agricoles.

### 1.1. Topographie

La topographie de la commune est assez régulière, les altitudes variant de 70 mètres (le long du ru de Balory, ou bien à proximité de la station de pompage) à 83 mètres (au lieu-dit La Butte de Luet, située au Nord-Est du territoire communal).

Le vallon du ru de Balory s'inscrit au centre du territoire cessonais, le traversant essentiellement d'Est en Ouest. Il présente des faibles pentes, abaissant donc le relief à l'altitude de 70 mètres.

### 1.2. Géologie

L'étude géologique des sols de la commune de Cesson, d'après la carte géologique de la feuille de Melun et sa notice (éditions du B.R.G.M.), fait ressortir les formations dans l'ordre suivant :

#### **Formations quaternaires**

##### Complexes limoneux des plateaux

Il s'agit de formations limono-sableuses qui recouvrent, sur les plateaux, le calcaire de Brie. Leur épaisseur est généralement comprise entre 1 mètre et 2,50 mètres.

Elles sont formées de sables, de limons proprement dits et d'argiles. Elles renferment assez souvent des débris de meulière. La coupe classique donne, à la partie supérieure, un limon ocre foncé, parfois argileux, sur une épaisseur ne dépassant pas 1,50 mètre, puis un limon sableux ou un sable brun avec, très souvent, des débris de meulière comportant, à la base, un cailloutis formé pour l'essentiel par le conglomérat de base du Stampien plus ou moins remanié. L'ensemble de cette couverture s'est formé, en grande partie, aux dépens des sables de Fontainebleau dont l'épandage a contribué à la constitution du complexe limoneux des plateaux.

La distinction entre ce complexe et les formations argilo-sableuses à meulière, n'est pas nette. Il semble cependant que, dans cette dernière formation, le profil limoneux supérieur soit tronqué, de sorte qu'il ne reste plus que la phase argileuse avec des poches sableuses et surtout, les débris des meulière en grande quantité.

Du point de vue minéralogique, les limons sont constitués pour l'essentiel de quartz, de minéraux argileux, et en faible proportion de calcite.

### Formations sableuses dérivant pour l'essentiel des sables de Fontainebleau

Elles sont présentes là où les sables de Fontainebleau subsistent sous une forme de buttes isolées. L'épaisseur de ces formations est très variable. A proximité des buttes, elle peut atteindre ou dépasser 5 mètres. Le faciès de ces sables est très proche des sables de Fontainebleau dont ils dérivent. En particulier, la granulométrie est la même. La différence tient surtout à la proportion de sédiments fins (silt, limon ou argile) qui est plus grande, à la coloration souvent plus foncée, orangé ou brun, qu'ils acquièrent.

### Formations argilo-sableuses à meulières

La notation RC indique surtout le caractère résiduel de ces formations, mais aussi leur aspect colluvionné, du à la solifluxion sur les versants où elles recouvrent et masquent, très souvent, les formations sous-jacentes.

Cette formation est un complexe formé principalement de sables plus ou moins argileux et d'argiles de la base du Stampien, ainsi que d'argiles en provenance de la formation de Brie. Les sables comportent une fraction fine, résiduelle de la formation des sables de Fontainebleau. Leur teinte est ocre foncé. La fraction grossière est constituée de petits éclats de meulières de taille variable (quelques millimètres) auxquels s'ajoutent des débris de meulières de plus grande taille (quelques centimètres). L'ensemble est emballé dans une argile gris verdâtre, d'aspect savonneux.

L'épaisseur de ces formations n'est pas négligeable; elle est en moyenne de 2,50 mètres.

### Alluvions actuelles ou subactuelles

Les alluvions actuelles ou subactuelles sont formées par les limons de débordement déposés pendant les crues de la Seine.

Dans la vallée secondaire du Balory, qui traverse le territoire cessonais, les limons de débordement reposent généralement sur des sables parfois associés à des graviers qui sont à rapprocher des alluvions de basse terrasse de la vallée de la Seine.

## **Terrains affleurants**

### Stampien moyen et supérieur marin : sables et grès de Fontainebleau

Ils constituent une puissante masse de sables fins, purs, un peu micacés, sans stratification bien marquée en général. Sur le plateau de Brie, ils ne subsistent qu'à l'état de buttes-témoins, souvent allongées ou alignées comme les bancs de grès, plus ou moins démantelées.

Les sables de Fontainebleau sont généralement blancs ou jaunâtres, fins et bien classés quant au diamètre des grains. Ces sables ne sont presque jamais carbonatés. Au point de vue minéralogique, ils sont presque exclusivement formés de grains de quartz avec quelques paillettes de mica blanc, de rares grains de feldspath et des traces de minéraux lourds.

Les grès de Fontainebleau s'observent au sommet de la formation. Les sables sont agglomérés par un ciment siliceux, donnant des grès ou même des grès-quartzites.

La surface supérieure des dalles gréseuses est irrégulière avec parfois des figures de courants, probablement d'origine éolienne. Leur face inférieure est mamelonnée. La puissance des grès dépasse rarement 4 à 5 mètres.

La forme et la granulométrie des grains des grès sont celles de sables de Fontainebleau dont ils dérivent.

Stampien inférieur (Sannoisien) : calcaire et meulière de Brie

La formation de Brie est composée de calcaires, de marnes et de meulières.

Les calcaires présentent des faciès assez variés parmi lesquels on peut distinguer :

- des calcaires bréchoïdes de dureté très variable
- des calcaires à pâte fine, durs, compacts
- des calcaires beiges finement grumeleux à tubulures.

Ce sont dans l'ensemble des calcaires plus ou moins silicifiés, de teinte crème ou beige plus ou moins foncé, verdâtre vers la base.

On rencontre en outre des marno-calcaires tendres, crayeux, pulvérulents, parfois grumeleux, blanchâtres, avec des rognons de calcaire parfois silicifiés et des marnes compactes ou grumeleuses blanchâtres à verdâtres. A la base de la formation apparaissent parfois des lentilles ou des petits niveaux d'argile verte.

Quant aux meulières, elles se présentent sous la forme de silexites compactes ou vacuolaires, en bancs massifs et compacts ou en dalles, grisâtres à brunâtres.

L'épaisseur de la meulière est variable, étant souvent de l'ordre de 1 à 2 mètres.

Stampien inférieur (Sannoisien) : marnes vertes

Ce sont des marnes, ou des argiles carbonatées, de teinte verte, épaisses de 3 à 6 mètres en général.

Pour les territoires situés au Nord-Ouest de Melun, les coupes de sondage signalent souvent, à la base de la formation, la présence de marnes feuilletées, grises ou verdâtres, avec des joints blancs ou ocre constitués d'un « sable calcaire » fin. Il s'agit très probablement des glaises à Cyrènes, qui se caractérisent en général par un faciès varvé.

Bartonien supérieur – Ludien : marnes supragypseuses

Cette formation est représentée à flanc de vallée, mais n'affleure jamais dans de bonnes conditions. En effet, l'ensemble marneux qu'elle forme avec les marnes vertes sus-jacentes a tendance à fluer sur les pentes et est très souvent marqué par des colluvions polygéniques.

Après la phase lacustre qui a présidé au dépôt du calcaire de Champigny, le milieu devient progressivement plus saumâtre, voire laguno-saumâtre, pendant le dépôt des marnes supragypseuses.

L'ensemble de cette formation présente une épaisseur assez constante, la moyenne étant de l'ordre de 12 mètres.

### 1.3. Climat

La station météorologique la plus proche est implantée sur le territoire communal de Montereau-sur-Le-Jard, au lieu-dit Aérodrome de Melun-Villaroche. Son altitude s'élève à 91 mètres.

Le climat relève du type océanique dégradé, caractérisé par un été frais et un hiver frais à très frais.

La température moyenne, établie de 1969 à 1998, correspond à 10,8°C. La moyenne des températures minimales équivaut à 0,8°C, celle des températures maximales à 24,7°C.

La hauteur moyenne des précipitations, calculée sur la même période, s'élève à 663,7 mm par an, les mois les plus pluvieux étant ceux d'octobre (en moyenne 59,2 mm de précipitations sont enregistrés) et de novembre (57,9 mm).

25,3 jours de gelée blanche et 14,4 jours de neige sont comptabilisés en moyenne annuelle de 1991 à 1998, et 4,3 jours de neige au sol sont enregistrés en moyenne annuelle de 1989 à 1998.

Les vents, toujours en moyenne annuelle, soufflent majoritairement en provenance du secteur Sud-Sud-Ouest (à hauteur de près de 25%), et dans une moindre mesure en provenance du Nord (pour 13% d'entre eux).

54,0% des vents circulent en moyenne à une vitesse de 2 à 4 mètres/seconde (soit de 7,2 km/heure à 14,4 km/heure), 29,2% de 5 à 8 mètres/seconde (soit de 18,0 km/heure à 28,8 km/heure), enfin 5,7% à une vitesse supérieure à 8 mètres/seconde.

La tempête qui a sévi le 26 décembre 1999 a engendré de nombreux dégâts notamment dans les bois, tant publics que privés. Certains paysages de la commune ont été, suite à cet événement climatique exceptionnel, modifiés.

(diagramme pluvio.)

## 2. Milieux naturels

Les milieux naturels se composent de milieux humides, de milieux forestiers et d'espaces agricoles.

### 2.1. Milieux humides

Le ru de Balory, affluent de la Seine, traverse la commune d'Est en Ouest.

Il alimente le bassin de retenue des eaux pluviales du Follet, géré par l'agglomération nouvelle de Sénart.

Un petit ru circule au Nord de Cesson, en bordure du bois des Saints-Pères.

La zone urbaine de Cesson-la-Forêt comprend une série de petits étangs au sein de boisements gérés en parcs urbains.

#### ***Le ru de Balory***

Il prend sa source au Nord de la commune de Vert-Saint-Denis, et se jette dans la Seine à Seine-Port. Long de 11 km et présentant un bassin versant de 5 000 hectares, il traverse l'agglomération de Cesson d'Est en Ouest sur environ 1 km 750, puis marque une partie de la limite Sud-Ouest de la commune via le bassin du Follet.

Ses eaux sont de moyenne qualité (niveau 2), du fait des pollutions de diverses origines, domestique, industrielle et agricole. Le bassin de retenue du Follet permet de limiter les risques d'inondations.

Le ru de Balory est inclus dans le site classé des boucles de la Seine et du vallon de Balory (loi 1930), site de près de 650 hectares.

Dans sa traversée de la commune, les berges du ru ne présentent que localement une végétation caractéristique des milieux humides, avec des boisements d'aulnaie-peupleraie, de petites roselières et des prairies mésohygrophiles, l'essentiel du tracé se faisant en zone urbanisée, hormis en aval et en amont du bassin du Follet.

#### ***Le bassin du Follet***<sup>14</sup>

Retenu comme *espace remarquable* dans l'inventaire des espaces naturels du territoire de Sénart en 1995, le bassin du Follet a fait en 1997 l'objet **d'une demande d'agrément en réserve naturelle volontaire**, appuyée par l'Agglomération Nouvelle de Sénart et la commune de Cesson.

Cet agrément fut délivré par arrêté préfectoral le 12 février 1999. Le S.A.N. est propriétaire des terrains concernés.

En retrait des pôles d'urbanisation les plus importants, l'espace à dominante rurale et naturelle est devenu un site important pour le stationnement et le passage des oiseaux, à l'échelle de l'agglomération de Sénart.

---

<sup>14</sup> Source : Dossier de demande d'agrément, Réserve Naturelle Volontaire du bassin du Follet BECA Environnement, octobre 1997.

Le site fait cependant l'objet d'une sur-fréquentation entraînant une perte de sa diversité biologique.

### **Flore**

La végétation des rives du bassin du Follet est caractérisée par une variété importante d'habitats comprenant des groupements herbacés (végétation adventice des cultures, végétation anthropique des lieux incultes et friches, prairie mésohygrophile, roselière) arbustifs (manteau préforestier buissonnant) et arborescents (aulnaie-peupleraie à grandes herbes, chênaie-charmaie, ormaie rudérale).

La présence de ces différents groupements végétaux dépend de deux facteurs principaux : le degré hygrométrique du sol et l'importance de l'action de l'homme.

#### **Groupements herbacés**

Certaines parcelles du bassin sont d'anciennes cultures abandonnées présentant une **végétation adventice des cultures** dont les espèces sont caractéristiques des groupements pionniers naturels, en particulier : Mouron des oiseaux, *Anagallis arvensis* ; Brome stérile, *Bromus sterilis* ; Liseron des champs, *Convolvulus arvensis* ; Pâturin annuel, *Poa annua* ; Séneçon commun, *Senecio vulgaris* ; Laiteron des champs, *Sonchus arvensis*.

D'autres parcelles présentent une **végétation anthropique des lieux incultes et des friches**, sous influence de l'homme, comprenant notamment : Alliaire officinale, *Alliaria officinalis* ; Bardane, *Arctium sp.* ; Armoise commune, *Artemisia vulgaris* ; Brionne dioïque, *Bryonia dioica* ; Epilobe hirsute, *Epilobium hirsutum* ; Eupatoire chanvrine, *Eupatorium cannabinum* ; Gaillet gratteron, *Galium aparine* ; Gaillet croisettes, *Galium cruciata* ; Géranium herbe à Robert, *Géranium robertianum*.

Avec l'apparition de conditions moyennes d'humidité des sols, les formations végétales constituent des **prairies mésohygrophiles**, ayant tendance à se boiser. Parmi les espèces les plus caractéristiques on rencontre : Achillée millefeuille, *Achillea millefolium* ; Cardamine des prés, *Cardamine pratensis* ; Millepertuis perforé, *Hypericum perforatum* ; Grande berce, *Heracleum sphondylium* ; Jonc aggloméré, *Juncus glomeratus* ; Salicaire, *Lythrum salicaria* ; Patience crépue, *Rumex crispus* ; Consoude officinale, *Symphytum officinale* ; Menthe aquatique, *Mentha aquatica*.

Plus près du plan d'eau, la **roselière** se développe uniquement sur la rive Nord-Ouest du bassin. Elle est assez dégradée et de richesse floristique réduite.

Le phragmite, *Phragmites australis*, domine la formation, accompagné d'espèces mésohygrophiles (*Epilobe hirsute*, *Eupatoire chanvrine*, *Salicaire*, *Consoude officinale*...).

#### **Groupements arbustifs**

Ils constituent des manteaux préforestiers buissonnants comprenant : Clématite vigne-blanche, *Clematis vitalba* ; Cornouiller sanguin, *Cornus sanguinea* ; Aubépine monogyne, *Crataegus monogyna* ; Prunellier, *Prunus spinosa* ; Troène, *Ligustrum vulgare* ; Ronce, *Rubus gr. Fruticosus* ; Clématite des haies, *Clematis vitalba* ; Eglantier, rosier des champs, *Rosa arvensis* ; Tamier commun, *Tamus communis*.

### **Groupements arborescents**

**L'aulnaie-peupleraie** à grandes herbes se limite sur le site aux rives du bassin. La formation est dominée par l'Aulne glutineux, *Alnus glutinosa*, accompagné du Saule cendré, *Salix cinerea* et du Sureau noir, *Sambucus nigra*. La strate herbacée est caractérisée par le Houblon, *Humulus lupulus* ; le Liseron des haies, *Calystegia sepium* ; la Morelle douce-amère, *Solanum dulcamara*.

**La chênaie-charmaie** se présente dans la continuité des boisements plus humides de l'aulnaie. En conditions moyennes, elle est composée du Charme, *Carpinus betulus* ; du Chêne pédonculé, *Quercus pedunculata*, accompagné du Frêne commun, *Fraxinus excelsior* ; du Merisier, *Prunus avium* et du Noisetier, *Corylus avellana*. En strate herbacée on rencontre le Lierre, *Hedera helix* ; le Sceau de Salomon, *Polygonatum multiflorum* et la Véronique petite-chêne, *Veronica chamaedrys*.

**L'ormiaie rudérale** se localise ponctuellement sur le site au niveau des secteurs les plus fréquentés par l'homme. Les espèces caractéristiques sont : l'Orme champêtre, *Ulmus campestris* ; l'Erable plane, *Acer platanoides* ; l'Erable sycomore, *Acer pseudoplatanus* et le Robinier faux-acacia, *Robinea pseudacacia*. En strate herbacée, on retrouve des espèces des autres groupements (Clématite vigne blanche, Houblon, Alliaire officinale, Bardane...).

### **Faune**

La faune du bassin du Follet présente une variété importante, du fait de la mosaïque de végétation, sans présence de rareté. Le potentiel de nidification de l'avifaune sur le bassin semble cependant sous exploité du fait de la pression humaine sur les berges.

Parmi les **oiseaux** typiques des milieux humides les plus communs, le bassin abrite plusieurs espèces notamment en hivernage : le Grèbe huppé, *Podiceps cristatus* ; le Grand cormoran, *Phalacrocorax carbo* ; le Héron cendré, *Ardea cinerea* ; le Cygne tuberculé, *Cygnus olor* ; le Canard colvert, *Anas platyrhynchos* ; le Fuligule morillon, *Aythya fuligula* ; le Fuligule milouin, *Aythya ferina* ; la Gallinule poule d'eau, *Gallinula chloropus* ; la Foulque macroule, *Fulica atra* ; la Mouette rieuse, *Larus ridibundus*.

Plusieurs passereaux affectionnent la végétation arbustive et arborescente des bords du bassin, comme le Bruant des roseaux, *Emberiza schoeniclus* ; le Bruant jaune, *Emberiza citrinella* ; le Tarin des aulnes, *Carduelis spinus* ; le Verdier d'Europe, *Carduelis chloris* ; la Rousserolle effarvate, *Acrocephalus scirpaceus*...

Dans les champs, prairies et espaces en friches voisinant le bassin, on rencontre le Vanneau huppé, *Vanellus vanellus* ; le Pluvier doré, *Pluvialis apricaria* ; la Perdrix grise, *Perdix perdix* ; le Faisan de Colchide, *Phasianus colchicus* ; la Buse variable, *Buteo buteo* ; le Faucon crécerelle, *Falco tinnunculus* ...

**Les amphibiens et reptiles** les plus représentatifs sont la Grenouille verte, *Rana esculenta*, la Grenouille agile, *Rana agilis* et la Tortue de Floride.

**Les mammifères** sont surtout représentés en secteur marécageux par le Rat surmulot, *Rattus norvegicus*, et le Rat musqué, *Ondatra zibethicus*. Dans les secteurs de prairies mésohygrophiles on trouvera plus facilement le Lapin de Garenne, *Oryctolagus cuniculus* et le Lièvre brun, *Lepus capensis*, ainsi que différentes espèces de musaraignes *Sorex* sp. Enfin plusieurs espèces de chauve-souris survolent le bassin pour chasser.

## 2.2. Milieux forestiers

Le territoire communal possède différents espaces boisés notamment au nord et au sud du territoire communal. Certains d'entre eux appartiennent à une **entité boisée de plus de 100 hectares**. Il s'agit :

d'une partie du **bois de Sainte Assise** constituée par le Bois de Saint Leu et les Bois Brûlés

d'une partie de la **forêt domaniale de Bréviande** constituée de boisements longeant la voie ferrée Paris-Melun

Plusieurs autres boisements sont compris dans le périmètre de la commune de Cesson :

- de petits boisements à l'Ouest et au Nord du hameau de Saint-Leu
- au Nord de la commune, le Bois des Saints-Pères.

Les boisements de Cesson, hormis le bois des Saints-Pères au Nord, sont compris dans le périmètre d'acquisition étudié dans le cadre des Espaces Naturels Sensibles (Source : Massif forestier de Bréviande-Sainte-Assise, étude localisée, IAURIF, avril 1993). La politique des Espaces Naturels Sensibles, conduite par le Conseil Général, consiste à acquérir des espaces qui font l'objet d'un classement au titre des espaces boisés classés, dans un objectif de préservation mais également d'ouverture au public. Concernant la demande de création d'un ENS dans le secteur du bois de Saint Leu, le comité de suivi des ENS réuni le 2 décembre 2002, a donné un avis favorable à la création d'un périmètre, avec délégation du droit de préemption à l'agence des Espaces Verts.

Les Bois Brûlés au Sud sont compris dans le périmètre de la ZNIEFF n°1192 " Lande à l'Ouest de Melun ", d'intérêt floristique.

Plusieurs de ces boisements, pour la plupart espaces privés, sont altérés par des carrières, et des décharges sauvages en lisière.

Ils jouent un rôle récréatif important pour les habitants de la commune et des environs, leur richesse biologique étant limitée par cette fréquentation et par leur enclavement du fait notamment d'infrastructures linéaires comme la RN 446 et la voie ferrée.

Ces boisements représentent un mélange de taillis et de taillis sous futaie, la partie boisée entre le bourg de Cesson et la voie ferrée étant en taillis simple.

### **Flore**

La flore est caractéristique de la chênaie-charmaie décrite au niveau des berges du bassin du Follet.

La strate arborée se diversifie localement avec l'Erable sycomore ; l'Erable champêtre et le Tilleul à petites feuilles, *Tilia cordata*.

La strate arbustive en taillis sous futaie se compose de nombreuses espèces : Aubépine monogyne, Ronce, Eglantier, Cornouiller sanguin, Prunellier, Orme champêtre, Clématite vigne-blanche, Troène, Noisetier, Sureau noir, Châtaignier, *Castanea sativa* ; Viorne mancienne, *Viburnum lantana*.

### **Faune**

L'avifaune nicheuse en forêt est bien représentée sur la commune. Elle comprend notamment : le Pigeon ramier, *Columba palumbus* ; la Tourterelle des bois, *Streptopelia turtur* ; le Coucou gris, *Cuculus canorus* ; le Pic vert, *Picus viridis* ; le Pic épeiche, *Dendrocops major* ; le Pipit des arbres ; *Anthus trivialis* ; le Troglodyte mignon, *Troglodytes troglodytes* ; le Pouillot véloce, *Phylloscopus collybita* ; le Roitelet triple-bandeau, *Regulus ignicapillus* ; le Lorient d'Europe *Oriolus oriolus* ; le Grimpereau des jardins, *Certhia brachydactyla*...

Parmi les mammifères les plus communs, utilisant les boisements comme site de repos et de nourrissage on trouve le Renard roux, *Vulpes vulpes* ; la Taupe, *Talpa europaea* ; la Belette, *Mustela nivalis* ; l'Ecureuil roux, *Sciurus vulgaris*...

### **2.3. Espaces agricoles**

Le Sud-Ouest et le Nord de la commune sont occupés par des terres cultivées en plein champ, sur des parcelles très vastes, essentiellement de nature céréalière (maïs, blé) ou betteravière, du fait de la qualité agronomique excellente des sols bruns. Une partie de ces espaces, à proximité du hameau de Saint-Leu au Sud-Ouest, est occupée par des prairies de fauche.

Ces espaces agricoles ne constituent pas des milieux naturels de qualité appréciable.

Leurs abords immédiats, notamment au niveau des friches et espaces abandonnés ou des groupements arbustifs en lisières de boisements, présentent une certaine diversité biologique (cf flore du bassin du Follet).

### **3. Analyse paysagère**

On distingue plusieurs types de paysages à l'intérieur du territoire communal de Cesson :

#### **paysages urbains :**

- paysage urbain des extensions de l'habitat
- paysage du centre bourg

#### **paysages ruraux :**

- paysage agricole ouvert de la plaine de Moulin à Vent
- paysage rural du hameau de Saint-Leu
- paysages naturels comprenant les boisements et les plans d'eau.

Le vallon du ru de Balory recoupe en partie ses différentes unités paysagères et fait l'objet d'une présentation spécifique.

La partie Sud-Ouest du territoire communal recoupe le site classé des boucles de la Seine et du vallon de Balory.

#### **3.1. Patrimoine architectural**

La commune de Cesson comprend deux fermes anciennes aux caractéristiques architecturales remarquables, en particulier :

- la ferme rue du Gros Caillou, située dans la partie Nord du noyau urbain principal de Cesson, en rive Nord du ru de Balory
- la ferme de Saint-Leu à l'Est du hameau de Saint-Leu.

Les bâtiments sont de grands corps de ferme aux proportions importantes, avec une maçonnerie en pierres apparentes.

Le château de Saint-Leu, implanté au sein d'un vaste parc boisé et entouré d'un vaste mur d'enceinte, présente un appareillage polychromique de briques et de pierres.

Il existe localement de belles maisons bourgeoises au sein du tissu urbain du bourg et de ses extensions les plus anciennes, notamment entre la gare et le Clos Verneau.

L'espace rural présente aussi des éléments du patrimoine bâti, avec en particulier la présence d'un petit lavoir semi-ouvert situé sur le chemin d'accès au bassin du Follet, en bordure d'un bois.

### **3.2. Paysage agricole ouvert de la plaine du moulin à vent**

La plaine du Moulin à Vent est le secteur le plus caractéristique appartenant à la typologie du paysage agricole ouvert de la commune de Cesson, avec le secteur du hameau de Saint-Leu.

Elle ne présente aucun repère visuel, mis à part une maison en bordure de la rue de Paris. Les perspectives visuelles portent loin et sont liées au modelé du relief, par la présence de buttes de faible dénivelé de 79 à 86 m à la butte du Luet au Nord-Est.

En fond de perspective, la vue est arrêtée par :

- le bois des Saints-Pères dans l'axe de vue Nord-Ouest
- l'urbanisation des quartiers du Sentier Vert et du Nouveau Village à Cesson, dans l'axe Sud
- la zone d'activités de Savigny dans l'axe Ouest, cette vue étant partielle à cause de la présence d'une bande boisée en cours de développement parallèle à la rue de Paris
- l'urbanisation du quartier de la Butte aux Fèves à Vert-Saint-Denis, et la RD306 dans l'axe Est, au niveau d'un cône de vue entre les deux buttes marquant le relief de la plaine.

Le centre commercial de Boissénart et la RD306 au Nord, ne sont visibles qu'en arrière de la butte du Luet.

La plaine est visible en vue proche :

- par intermittence depuis les habitations en limite des quartiers du Sentier Vert et du Nouveau Village au Sud, en fonction de la hauteur de la végétation implantée le long de la voirie de desserte
- localement depuis la RD306, notamment à hauteur de la Fontaine Ronde à Vert-Saint-Denis, et au croisement de la rue de Paris car le relief remonte.

Le site n'est pas visible depuis :

- l'essentiel du tracé de la RD306 longeant la limite Nord de la commune, du fait du relief (moins de 80 mètres), ainsi que de la présence locale de boisements et de petits noyaux d'habitat
- les maisons en bordure Ouest du lotissement du Sentier Vert, du fait de la présence d'un talus artificiel les séparant de l'école Saint-Paul.

### **3.3. Paysage rural du hameau de Saint-Leu**

Le hameau de Saint-Leu présente un habitat rural ancien assez dense dont les limites s'inscrivent clairement à l'intérieur des prairies et cultures de plein champ qui le bordent à l'Est et à l'Ouest.

Ces espaces agricoles permettent des percées visuelles vers le Nord, depuis la RD82 route principale d'accès au bourg de Cesson depuis le Sud-Ouest. Les vues sont en effet barrées au Sud car la route est longée par le bois de Sainte-Assise, prolongeant les Bois Brûlés.

En arrière du hameau de Saint-Leu, le parc du château forme également un fond de perspective boisé.

Vers l'Ouest, de petits boisements isolés forment localement des repères visuels à l'intérieur des terres agricoles, d'autant plus visibles que le relief s'incline légèrement vers le Nord-Ouest.

Des alignements d'arbres soulignent par ailleurs certains chemins ruraux et mettent en valeur le paysage.

Une partie du paysage rural du hameau de Saint-Leu, comprenant la ferme, le château et son parc, ainsi qu'une grande part des terres agricoles, est comprise à l'intérieur du site classé des boucles de la Seine et du vallon de Balory.

### **3.4. Paysage urbain du centre bourg**

Le centre bourg est délimité sur le plan ci-après, autour de l'avenue C.Monier et de la RD82.

Le bâti rural ancien, généralement disposé en ordre continu à l'alignement, cadre l'espace public de la place Verneau et des rues adjacentes.

Dans certains secteurs, les maisons anciennes, parfois accolées, disposées en léger retrait d'un petit jardin confèrent aux rues un aspect particulier.

Les perspectives visuelles vers le centre sont pour la plupart fermées, car les sinuosités de la voirie bloquent les vues sur le bâti continu.

Les perspectives visuelles vers l'extérieur du centre-bourg possèdent presque toutes un fond arboré.

Par leur architecture caractéristique et leur mise en scène dans l'espace urbain, les bâtiments publics comme la mairie et l'église sont clairement identifiables.

La place Verneau constitue un ensemble au caractère rural remarquable.

La végétation est particulièrement présente dans le bourg. Les tilleuls sur le parvis de la mairie ou place Verneau, ainsi que les arbres d'alignement participent à la structuration de l'espace public.

### 3.5. Paysages urbains des extensions de l'habitat

Cette unité comprend des quartiers d'habitat à large dominante individuelle construit à des périodes s'échelonnant de l'entre deux guerres jusqu'à aujourd'hui.

Elle se caractérise par un tissu urbain assez diffus, présentant par secteur une certaine homogénéité au niveau des différentes composantes architecturales et des types de clôture.

Les maisons sont implantées de façon irrégulière à l'intérieur des parcelles dans les secteurs les plus récents : Z.A.C. de Cesson-Grand-Parc au Sud-Est. Il s'agit d'une des premières Z.A.C. de France, lancée en 1969, qui a pour caractéristique de privilégier les espaces communs par rapport aux lots privés. Cette Z.A.C., achevée en 1991 et intégrée depuis au plan local d'urbanisme, regroupe un grand nombre d'équipements publics (piscine, gymnase, écoles...), 1250 logements et plus de la moitié de la population cessonnaise entre la rue du Clos du Louvre et la rive Nord du ru de Balory, où des pavillons sont en construction.

Les pavillons sont parfois à l'alignement dans les secteurs plus anciens dans le prolongement du bourg de Cesson.

### 3.6. Paysage de la vallée du ru de Balory

Cette unité paysagère recoupe en partie les autres unités paysagères, urbaines et rurales. Elle fait l'objet d'une présentation à part du fait de l'importance du ru en qualité d'élément structurant du territoire communal.

Dans la partie Ouest de son tracé sur la commune de Cesson, la vallée du ru de Balory fait partie du **site classé des boucles de la Seine et du vallon de Balory** qui a fait l'objet d'un décret le 15 décembre 1994.

Ce site classé recoupe le bassin du Follet, une partie du hameau de Saint-Leu (ferme et château) et des terres agricoles le ceinturant, ainsi que les Bois Brulés et de Saint-Leu.

On peut distinguer deux secteurs principaux dans la traversée de la commune par le ru de Balory:

- un secteur urbain de la limite Est à la voie ferrée
- un secteur rural mixte jusqu'au bassin du Follet en limite Ouest.

### 3.7. Secteur urbain

Dans la **partie Est**, le ru traverse le quartier résidentiel de Grand Village, marqué par l'importance des espaces verts.

Certains tronçons permettent des percées visuelles sur le tissu d'habitat pavillonnaire, du fait de la présence de prairies. Sur d'autres tronçons, le ru est bordé par des plantations de saules, servant d'interface avec les habitations.

Dans la **partie à l'Ouest** de la rue de Paris, le ru traverse le quartier pavillonnaire du Sentier Vert. Dans cette partie, la densité de l'habitat est un peu plus importante et les rives du ru canalisé ne sont pas plantées.

### 3.8. Secteur rural mixte

Après son passage sous la voie ferrée le ru va traverser successivement trois infrastructures routières importantes et passer à l'intérieur d'un échangeur routier.

Il s'inscrit alors en limite d'un paysage agricole ouvert s'étendant au Nord-Ouest sur la commune de Savigny-le-Temple.

Il termine son parcours sur la commune de Cesson au niveau du bassin du Follet formant une unité paysagère bien distincte en bordure Ouest du bois de Saint-Leu.

Au Nord et au Sud, le bassin s'inscrit fortement dans le paysage agricole ouvert, du fait du cordon arboré formant une barrière visuelle sur l'essentiel de son pourtour.

### 3.9. Paysages naturels

Cette unité paysagère comprend les principaux éléments du patrimoine naturel de Cesson, formant des unités bien distinctes au contact des paysages ruraux et urbains.

Il s'agit :

- d'une part du bassin du Follet et des plans d'eau de Cesson-la-Forêt
- d'autre part des boisements des Bois Brûlés, de Saint-Leu et des Saints-Pères.

Ces espaces ont en commun l'importance de l'élément arboré marquant les contours des plans d'eau et la lisière des boisements.

Ils jouent un rôle important dans la partie Sud de la commune en créant une mosaïque au contact des autres unités paysagères.

Les plans d'eau créent des échappées visuelles au sein du tissu urbain de Cesson-la-Forêt. Au contraire, les boisements de Saint-Leu et des Bois Brûlés viennent fermer les perspectives offertes par les espaces agricoles de Saint-Leu. Leur importance dans le paysage du Sud de Cesson est soulignée par les boisements présents de part et d'autre de la voie ferrée et par le parc boisé du château de Saint-Leu.

***Partie IV : Choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable dans le cadre de la révision du P.L.U.***

## **1. Objectifs communaux**

### **1.1. Objectifs du P.O.S.**

Le P.O.S. de la commune de Cesson, soumis au régime juridique des P.L.U., a défini les objectifs de développement de la commune de Cesson compatibles avec les contraintes supra-communales exposées en partie VI du rapport de présentation. Ces objectifs se traduisent par :

- augmenter, voire créer, l'offre de logements, et diversifier l'offre de types de logement comme l'incite la loi d'orientation pour la ville et la loi Solidarité et renouvellement urbains (dite loi S.R.U.),
- maintenir et favoriser les activités de proximité dans le centre du bourg (artisanat et commerces),
- rééquilibrer la configuration spatiale de la commune, en ouvrant à l'urbanisation les secteurs Nord et dans une moindre mesure Ouest du territoire cessonais,
- améliorer le fonctionnement urbain,
- maintenir le caractère résidentiel de Cesson « ville verte », et se donner les moyens d'assurer une qualité de l'urbanisation future.

### **1.2. Objectifs de la mise en révision**

Les objectifs de la mise en révision du P.O.S. sont :

de permettre l'urbanisation et l'aménagement de nouveaux secteurs dans le cadre de la définition d'un projet d'aménagement et de développement durable et de fixer les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur des futures zones d'aménagement concerté (Z.A.C.) de Saint Leu et de la Plaine du Moulin à Vent - Butte du Luet.

d'assurer l'intégration des règlements des Z.A.C. existantes dans le P.L.U. :

- la Z.A.C. du Bois des Saints Pères I créée le 18 décembre 1990 et dont le PAZ a été approuvé le 18 décembre 1990
- la Z.A.C. de la zone industrielle de Savigny le Temple créée le 16 janvier 1974 et dont le PAZ a été approuvé le 16 juin 1992
- la Z.A.C. du Rond de Bel Air créée le 12 décembre 1989 et dont le PAZ a été approuvé le 12 décembre 1989

### **1.3. Choix retenus dans le cadre du PADD**

Dans le cadre de la définition du projet d'aménagement et de développement durable qui a découlé de la mise en révision du P.O.S., l'objectif recherché a été notamment de lancer une réflexion autour de l'urbanisation et l'aménagement des secteurs :

de Saint Leu, classé en zone NAc dans le P.O.S. approuvé le 21 décembre 2000

de la Plaine du Moulin à Vent - Butte du Luet, classé en zone NAb dans le P.O.S. approuvé le 21 décembre 2000

#### ***Le quartier de Saint Leu***

Cette opération, d'une superficie de 20 hectares, vise la création d'un secteur résidentiel sur les terrains jouxtant l'ouest du hameau de Saint Leu. Il est proposé de réaliser une opération de logements individuels.

Cette opération doit permettre à la commune d'accueillir de manière maîtrisée de nouveaux habitants attirés par l'intérêt du site, la qualité des logements proposés et le niveau des équipements communaux et d'intégrer parfaitement cette nouvelle urbanisation dans le paysage.

#### ***Le quartier de la Plaine du Moulin à Vent - Butte du Luet***

L'objectif de l'aménagement de ce secteur est double, il s'agit de développer l'emploi d'une part et d'enrayer la baisse démographique constatée sur la commune d'autre part.

Sur une superficie d'environ 80 hectares pourront être apportés une offre importante et diversifiée de logements et des équipements directement liés à la vie locale du nouveau quartier créé. 55 hectares au Nord, en contact avec la RD 306 (ex RN6), permettront d'accueillir des entreprises créatrices d'emplois.

La qualité du site situé à proximité du Bois des Saints Pères impose que soit apporté un soin particulier à la conception du projet sur le plan environnemental et paysager.

#### **Le projet d'aménagement et développement durable du PLU présente les thèmes retenus suivants :**

1 - Maintenir la qualité de vie ; par la prise en compte de la qualité architecturale et urbanistique des ensembles existants, de la gestion urbaine, du bruit et de l'air.

2 - Préserver l'environnement, à travers la préservation des paysages, des mesures visant à protéger les espaces verts, les coupures vertes, la préservation des écosystèmes .

3 - Gérer le développement urbain, en permettant l'ouverture à l'urbanisation de Saint Leu et de la plaine du Moulin à vent Butte du Luet.

Ces grands thèmes font l'objet des premiers, deuxième et troisièmes paragraphes rédigés dans le document du PADD constitué dans le présent PLU.

Le projet d'aménagement et développement durable se décline à travers plusieurs projets, comme la synthèse présentée en page 4 du PADD le précise :

- Aménagement du Centre Bourg,
- Opération de rénovation du bâti ancien
- Implantation d'un marché forain
- Mise en œuvre de la Charte de la RD 306
- Création d'un quartier résidentiel dans le hameau de Saint Leu
- Aménagement de la Plaine du Moulin à Vent
- Aménagement de la Ferme Benoît : création d'un complexe culturel
- Déplacement de l'usine de traitement des déchets
- Aménagement d'un réseau de liaisons douces
- Mise en œuvre d'une gestion différenciée des espaces verts
- Préservation des milieux boisés : demande de périmètre d'espace naturel sensible
- Préservation des milieux agricoles : mise en place d'un périmètre d'acquisition régionale
- Aménagement et extension de la réserve naturelle volontaire de l'Etang du Follet

## 2. Modifications apportées au zonage

Conformément à l'évolution de la législation (Loi S.R.U.), la dénomination des zones définies dans le P.O.S. approuvé le 21 décembre 2000, a évolué :

- Les zones UA, UB, UC, UR, UX et UY ont gardé le même intitulé.
- La zone NA a été transformée en zone AU.
- L'intégration des périmètres de zones d'aménagement concerté dans le zonage a donné lieu à la création de trois zones correspondantes sous la forme de zones UXa, UXb et UXc.

### La Z.A.C. du Rond de Bel Air

Les trois secteurs ZDa, ZDb et ZDc du P.A.Z. ont été intégrés sous forme de trois secteurs UXCa, UXCb et UXCc qui composent la zone UXC.

### La Z.A.C. du Bois des Saint Pères I

Les deux secteurs ZB et ZC de la Z.A.C. ont été intégrés sous forme des secteurs UXa et UXb.

### La Z.A.C. de Savigny

Elle a été intégrée sous forme d'une zone UXb.

La zone NC a été transformée en zone A.

La zone ND a été transformée en zone N.

## 3. Modifications apportées au règlement

Le règlement du P.L.U. prend en compte :

- la modification de dénomination des différentes zones du P.O.S. approuvé le 21 décembre 2000, conformément aux articles R 123-5 à R 123-8 du Code de l'Urbanisme,
- la modification du règlement conformément à l'article R 123-9 du code de l'urbanisme qui prévoit à l'article 1 les constructions et utilisations du sol interdites et à l'article 2 les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières,
- la modification de l'article 5 concernant la superficie minimale des terrains qui ne peut être fixée que dans le cas de terrains situés en dehors des zones d'assainissement collectifs,
- La suppression de l'article 15 qui prévoyait la possibilité de dépassement du coefficient d'occupation du sol
- l'intégration des différentes Z.A.C. présentes sur le territoire communal,
- la suppression du secteur spécifique aux terrains correspondant à l'implantation de la plate forme de traitement de déchets végétaux, d'une déchetterie et d'une station de transit. En effet cette plate forme de traitement de déchets végétaux, la déchetterie et station de transit doivent à terme être délocalisées et s'établir dans une autre commune.

Le tableau suivant présente la dénomination des différentes zones et secteurs dans le POS approuvé le 21

Dossier de POS approuvé le 21 décembre 2000		Dossier de révision PLU	
Dénomination des zones	Dénomination des secteurs	Dénomination des zones	Dénomination des secteurs
<b>UA</b>	UAa UAb	<b>UA</b>	UAa UAb
<b>UB</b>	UBa UBb UBc UBd UBe	<b>UB</b>	UBa UBb UBc UBd UBe
<b>UC</b>	UCa UCb	<b>UC</b>	UCa UCb
<b>UR</b>	-	<b>UR</b>	-
<b>ZAC des St Pères I</b>	(secteur ZB du RAZ)	<b>UXA</b>	UXAa
<b>ZAC des St Pères I</b>	(secteur ZC du RAZ)		UXAb
<b>ZAC de SAVIGNY</b>	(secteur ZA du RAZ)	<b>UXB</b>	-
<b>ZAC de Rond de Bel Air</b>	(secteur ZDa du RAZ)	<b>UXC</b>	UXCa
<b>ZAC de Rond de Bel Air</b>	(secteur ZDb du RAZ)		UXCb
<b>ZAC de Rond de Bel Air</b>	(secteur ZDc du RAZ)		UXCc
<b>UX</b>	UXa UXb UXc	<b>UXD</b>	UXDa UXDb Secteur supprimé
<b>UY</b>	-	<b>UY</b>	-
<b>NA</b>	NAa NAb NAc	<b>AU</b>	AUa AUb AUC
<b>NAX</b>	-	<b>AUX</b>	AUX
<b>NC</b>	NCa NCb	<b>A</b>	Aa Ab
<b>ND</b>	-	<b>N</b>	-

décembre 2000 et leur correspondance dans le dossier de PLU :

**Le secteur UXc** spécifique aux terrains correspondant à l'implantation de la plate forme de traitement de déchets végétaux, d'une déchetterie et d'une station de transit, a été supprimé. Les terrains correspondant ont été intégrés au secteur UXDb.

**Dans le secteur UXDb**, les constructions nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs existants sont autorisées.

Le déplacement de la station de compostage CYBELE sur une commune voisine est prévu. Il convient toute fois de préciser qu'une zone non aedificandi de 200 m à respecter vis-à-vis de tout immeuble habité, est portée au plan. Elle prend en compte la situation effective de la station de compostage CYBELE sur le territoire communal, au moment de l'approbation du présent PLU.

**La zone NAX du POS approuvé le 21 décembre 2000, couvrant la partie nord de la Z.A.C. du « Moulin à vent »** (ou « Bois des Saint-Pères II »), correspondait à une zone naturelle non équipée à vocation industrielle, destinée à l'urbanisation dans le cadre de l'aménagement de la ville nouvelle de Sénart. Zone NA « stricte », la zone NAX ne pouvait être urbanisée que sous forme de Z.A.C. ou par modification du POS. Toutes les occupations et utilisations du sol y étaient interdites.

**Le règlement du PLU ouvre à l'urbanisation ce secteur** (Secteur AUX) et permet d'y recevoir toute urbanisation à usage d'activités industrielles, artisanales, tertiaires, de services ou commerciales, à l'exclusion des activités logistiques. Il reprend les règles définies dans le règlement de la Z.A.C. « des Saint Pères I » à l'exception de l'autorisation de la logistique.

**Le règlement du secteur NAc du POS approuvé le 21 décembre 2000, couvrant la partie occidentale et attenante au tissu bâti de Saint-Leu (Z.A.C. « de Saint Leu »)** correspondait à un secteur qui ne pouvait être urbanisé que sous forme de Z.A.C ou par modification du POS. Toutes les occupations et utilisations du sol y étaient interdites.

Le règlement du PLU ouvre à l'urbanisation ce secteur (Secteur AUc), permettant l'accueil de logements individuels. Il reprend la base du règlement du secteur sud de la Z.A.C. du Moulin à Vent (Secteur AUb), avec toutefois une densité de construction plus faible (l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, l'emprise au sol des constructions et le COS ont été modifiés pour ce faire).

**Dans le PLU, la zone UXA** est divisée en deux secteurs (UXAa, UXA b) . Le règlement de ces deux secteurs prend en compte le règlement des *secteurs ZB et ZC* de la Z.A.C. « des Saint Pères » annexé à l'arrêté préfectoral du 30 octobre 1997.

**La zone UXB a été créée** pour prendre en compte l'intégration de la Z.A.C. de Savigny-le-Temple. Le règlement de cette zone prend en compte le règlement du *secteur ZA* de la Z.A.C. «de la zone industrielle de Savigny le Temple» annexé à l'arrêté préfectoral du 20 octobre 2000.

**La zone UXC a été créée** pour prendre en compte l'intégration de la Z.A.C. du « Rond de Bel Air ». **Cette zone est divisée en trois secteurs UXCa, UXCb et UXCc** prenant en compte le règlement des trois *secteurs ZDa, ZDb et ZDc* du règlement de la Z.A.C. annexé à l'arrêté préfectoral du 16 mai 1989.

La révision du PLU a permis en outre d'apporter des modifications légères à la rédaction de plusieurs articles :

A l'article 3 des zones UA, UB et AU afin de permettre l'implantation de bâtiments à plus de 50 m comportant plus de 5 logements ou plusieurs bâtiments, un alinéa supplémentaire a été ajouté afin de ménager des accès caractérisés par une largeur suffisante au regard des nécessités de sécurité, soit avec chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures (5,50 mètres minimum).

A l'article 6 de différentes zones, une dérogation aux prescriptions énoncées concernait les « équipements publics, les équipements d'infrastructure ou de superstructure ».

Dans un souci d'égalité, la municipalité souhaite que la construction d'équipements publics respecte les règles imposées aux autres constructions ; mais afin de ne pas compromettre la réalisation d'ouvrages indispensables tels qu'éventuels transformateurs EDF, il a été décidé que la dérogation ne s'applique qu'aux « ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ».

L'article 6 de la zone UA est complété pour prendre en compte la possibilité d'implanter une construction en continuité d'un bâtiment existant en bon état. Il est ainsi ajouté l'alinéa « Lorsque la construction projetée doit jouxter un bâtiment existant en bon état, elle peut être autorisée à s'implanter avec un recul identique à ce dernier » de façon conforme à la règle prévue pour la zone UB.

A l'article 11 des zones UA, UB, UC et AU, fin d'éviter toute ambiguïté, l'alinéa « Les toitures doivent avoir une pente comprise entre 35° et 45° » est remplacée par « La pente des toitures doit être comprise entre 35° et 45° ».

A l'article 11 de la zone UA, pour prendre en compte la préservation des caractéristiques du bâti ancien, il a été décidé d'imposer les caractéristiques des tuiles à utiliser en couverture (tuiles plates à recouvrement de 60 au m<sup>2</sup>).

A l'article 12 de la zone UA, afin de mieux répondre aux besoins de stationnement des véhicules dans le cas de construction d'habitat individuel hors des espaces publics, il a été décidé d'imposer, conformément à la règle établie pour la zone UB, deux places de stationnement dont une couverte.

A l'article 12 de toutes les zones, un alinéa supplémentaire a été ajouté « *Toutefois, dans le cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il doit être réalisé une (1) place de stationnement par logement.* », afin de prendre en compte la législation qui s'impose (article L 111.4 du Code de l'Urbanisme).

A l'article 11 de la zone UXC : En raison de la prescription énoncée dans le RAZ non conforme aux dispositions de l'arrêté municipal en matière publicitaire, il est décidé de reprendre la mention prévue à l'article UXB 11 « **Tout dispositif publicitaire et tout affichage sur le terrain, la clôture ou le bâtiment doivent être conformes à la réglementation générale et aux réglementations particulières, notamment aux arrêtés municipaux applicables en la matière.** »

Article 12 des zones UXA, UXB, UXC, UXD et AUX : les normes de stationnement dans les différentes zones d'activités ne sont pas identiques, des normes cohérentes entre les différentes zones, en appliquant à l'ensemble les règles les plus détaillées et les plus contraignantes ont été adoptées.

Article 2 de la zone UXC : il a été décidé d'autoriser sous condition, comme dans les secteurs UXAb et AUX, concernant « **les constructions à usage d'entrepotage sous réserve qu'elles constituent l'annexe indispensable au fonctionnement de l'activité autorisée et qu'elles soient édifiées à proximité immédiate de cette activité.** »

L'article 2 des zones UXB et UXC, a été complété afin d'éviter toute ambiguïté d'interprétation, quant aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces zones d'activité, les exhaussements et affouillements de sol ainsi que les Installations classées pour la protection de l'environnement ont été autorisées sous condition.

## 4. Récapitulatif des différentes zones définies dans le PLU

Les zones ainsi définies dans le PLU de Cesson sont :

### Les zones urbaines:

- **La zone UA** qui recouvre les parties agglomérées les plus anciennes de Cesson. Cette zone est divisée en 2 secteurs : UAa et UAb.  
*Le secteur UAa* est situé dans le centre ancien du bourg de Cesson. Il présente une forte densité de constructions vouées à l'habitation, aux commerces et à certaines activités.  
*Le secteur UAb* comprend la partie agglomérée dense du hameau de Saint-Leu.
- **La zone UB** qui est divisée en 5 secteurs : UBa, UBb, UBc, UBd et Ube.  
*Le secteur UBa* est un tissu urbain proche de celui de la zone UAa, et qui ne comprend pas de lotissements.  
*Le secteur UBb* recouvre le Nouveau village.  
*Le secteur UBc* regroupe les anciens lotissements et les permis groupés.  
*Le secteur UBd* correspond au corps de ferme situé au Nord du ru de Balory et au terrain attenant à l'Ouest des bâtiments de la ferme.  
*Le secteur Ube* a pour vocation d'accueillir des bâtiments à usage d'équipements publics notamment des établissements d'enseignement et sportifs.  
*Le secteur UBf* recouvre le Grand village
- **La zone UC** qui recouvre le périmètre de la Z.A.C. dite "Grand Parc" dont l'achèvement a été constaté par l'arrêté préfectoral en date du 27 novembre 1990. Elle est divisée en deux secteurs :  
*Le secteur UCa* est une zone d'habitat pavillonnaire.  
*Le secteur UCb* correspond à la partie de la Z.A.C.
- **La zone UXA** à vocation industrielle, destinée à l'urbanisation dans le cadre de l'aménagement de la ville nouvelle de Sénart. Elle comporte deux secteurs :  
*Les secteurs UXAa et UXAb* compris dans le périmètre de la Z.A.C. des Saint Pères | Dans le secteur UXAb, les activités logistiques sont interdites.
- **La zone UXB** à vocation industrielle, destinée à l'urbanisation dans le cadre de l'aménagement de la ville nouvelle de Sénart. Elle est fait partie de la zone industrielle de Savigny-le-Temple, sur les terrains situés entre le site de Villebouvet à l'ouest et la RD 306 (ex NR6).

- **La zone UXC** divisée en 3 secteurs : UXCa, UXCb et UXCc Il s'agit d'une zone à vocation industrielle qui couvre la ZAE Rond de Bel Air, destinée à l'urbanisation dans le cadre de l'aménagement de la ville nouvelle de Sénart.
- **La zone UXD** qui recouvre les parties du territoire communal affectées à l'implantation des activités commerciales, de services, industrielles et artisanales. Elle est divisée en deux secteurs :
  - Le secteur UXDa où est implanté le centre commercial régional de Boissénart.
  - Le secteur UXDb où sont notamment implantés un lotissement communal d'activités industrielles et artisanales, un lotissement privé et le terrain actuellement occupé par la plate forme de traitement des déchets végétaux, une déchetterie et une station de transit, situé au Nord-Ouest de la partie agglomérée de la commune.
- **La zone UR** comportant l'emprise utilisée par la voirie routière et les équipements d'accompagnement (parcs de stationnement).
- **La zone UY**. correspondant à l'emprise utilisée par la S.N.C.F pour l'exploitation du chemin de fer.

#### **Les zones à urbaniser :**

- **La zone AU** divisée en trois secteurs :
  - Le secteur AUa qui se situe au centre de la commune.
  - Le secteur AUb qui recouvre la plaine du Moulin à Vent.
  - Le secteur AUc qui correspond à la partie occidentale et attenante au tissu bâti de Saint-Leu.
- **La zone AUX** à vocation industrielle, comprise dans le périmètre de la Z.A.C. « Plaine du Moulin à Vent », destinée, dans le cadre de l'aménagement de la ville nouvelle de Sénart, à recevoir toute urbanisation à usage d'activités industrielles, artisanales, tertiaires, de services ou commerciales.

#### **La zones agricole,:**

- **La zone A** qui à vocation agricole qui divisée en deux secteurs :
  - Le secteur Aa sur lequel les constructions agricoles sont autorisées ;
  - Le secteur Ab à vocation agricole et paysagère sur lequel les constructions nouvelles sont interdites.

#### **La zone naturelle et forestière,**

- **La zone N** qui constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent, tout en permettant une évolution modérée du bâti existant.



***Partie V : Incidences des orientations du P.L.U. sur l'environnement et mesures prises pour sa préservation et sa mise en valeur***

## **1. L'ouverture à l'urbanisation du secteur de la plaine du Moulin à Vent**

La plaine du Moulin à Vent est vouée à être urbanisée. Sa partie Sud est classée en secteur AUb au plan local d'urbanisme, zone à vocation d'habitat, et sa partie Nord est classée en secteur AUX à vocation d'activités.

De ce fait, de façon à préserver l'environnement paysager d'une part des habitations existantes du quartier du Nouveau Village, et d'autre part des futures habitations du secteur AUb, il est prévu au plan local d'urbanisme un certain nombre d'aménagements paysagers.

Il est à noter qu'il existe déjà une bande plantée en limite Ouest de la future zone d'habitat, destinée à l'isoler de la Z.A.C. du Bois des Saints-Pères.

Il est prévu en plus deux autres bandes paysagères d'axe Est-Ouest :

- l'une en bordure Nord du quartier de Nouveau Village
- l'autre en bordure Nord de la future zone d'habitat.

Par ailleurs, la RD 306 (RN 6 déclassée) constitue un repère dans la géographie locale. Elle forme un axe structurant sur le plan fonctionnel qui participe activement à l'identité des lieux traversés.

En limite Nord de la commune de Cesson, les espaces agricoles de la Plaine du Moulin à Vent constituent des éléments essentiels de la qualité du paysage rural aperçu depuis la RD 306, cependant en situation précaire et restant en attente d'une autre affectation.

Dans le cadre de la future urbanisation prévue par une procédure de Z.A.C. sur ce secteur, il conviendra bien évidemment d'éviter les écueils réalisés précédemment sur d'autres territoires le long de la RD 306 : buttes de terre dénuées de sens, ruptures aléatoires des alignements d'arbres, marges de recul entre la voie et le bâti délaissées puisque dépourvues de statut, envahissement publicitaire, façades aveugles des entrepôts.

Il s'agit de reconquérir la RD 306 et ses abords en recomposant les paysages naturels et bâtis, en renforçant le rôle de desserte de cet axe, en développant les différents modes de déplacements.

## **Prise en compte de l'article L 111.1.4. du Code de l'Urbanisme**

### **Rappel des dispositions prises dans le cadre de la zone industrielle de Savigny-le-Temple**

Dans le cadre de la zone industrielle de Savigny le Temple, le principe de composition d'ensemble a fait l'objet de prescriptions urbanistiques architecturales et de paysage applicables aux parcelles en façade de la RN.6 dont un rappel peut être fait ici :

- « La séquence concernée, longue de 2.230 mètres (de la limite nord de la Z.A.C. à l'angle sud du mur du Plessis-Picard) comporte un linéaire de 1.780 mètres de parcelles occupées en façade de la route nationale.
- Malgré la règle commune de reculement des constructions de 25 m par rapport à l'emprise publique et à la présence d'une bande libre publique de 25 mètres également de surlargeur de la RD 306 (ex R.N.6), l'impression d'ensemble demeure disparate et insuffisamment paysagée. Cette façade urbaine mérite une réponse cohérente au regard du traitement d'ensemble de la RD 306 (ex R.N.6) dans sa traversée de la ville nouvelle.
- Pour l'aménagement et la gestion de cette séquence, il convient de définir des orientations d'ensemble applicables aussi bien aux opérations riveraines déjà installées qu'aux implantations nouvelles attendues, dans le cadre qui intègre le traitement de l'espace public de la voie.
- La suppression récente du diffuseur RN6/T5 et son remplacement par un rond-point, aux abords du centre commercial Boissénart, a ouvert une opportunité de traitement dans la partie sud de la séquence et préparé les nouvelles orientations pour la requalification de cette voie urbaine sur l'ensemble du linéaire de la Z.A.C.

Les principes sur lesquels s'appuie le projet global sont de deux ordres :

- Une ouverture du site en proposant dans les emprises publiques de la voie une vaste terrasse plantée, traitée en prairie accueillant des arbres de grand développement. Ce traitement végétal, limité selon les séquences par une haie taillée, intégrera la future piste cyclable.
- Une unité des aménagements paysagers à l'intérieur des lots d'activité, en privilégiant les haies et les plantations en bouquets libres d'arbres de haute-tige, suffisamment regroupés pour être significatifs, au sein d'une image homogène. La partie des parcelles située en façade des constructions peut recevoir, sous condition d'un paysagement renforcé, une part de stationnement.

Les dispositions prises en matière d'implantations, accès, stationnement ; de paysagement, clôtures ; de prescriptions architecturales visent à promouvoir une certaine liberté de la bande non constructible, d'une largeur constante de 25 mètres, portée à 45 mètres dans la partie sud. Ces prescriptions s'accompagnent de l'interdiction de la publicité à l'intérieur de la bande précitée et de la nécessaire cohérence des dispositifs commerciaux (lettrages, totems), techniques (éclairage public, mobilier urbain) et de signalisation.

## 1 - Implantations, accès, stationnement :

### 1.1. Marge de reculement des constructions :

La marge de reculement de 50 mètres par rapport à la limite de la Z.A.C. (soit environ 25 mètres par rapport à la limite d'emprise publique) est maintenue pour les activités existantes et les parcelles cessibles inoccupées dans la partie centrale de la séquence.

La marge de reculement est portée à 20 mètres supplémentaires (soit environ 45 mètres de la limite d'emprise publique) sur les 250 mètres linéaires comptés à partir de l'angle sud du parc du Plessis-Picard.

### 1.2. Accès aux parcelles:

Aucun accès individuel n'est admis sur la RD 306 (ex R.N.6) autre que ceux figurant sur le document graphique.

### 1.3. Aires de stationnement des activités:

Des aires de stationnement peuvent être implantées à l'intérieur de la marge de reculement des constructions de 25 mètres ou groupées par deux parcelles perpendiculairement à la RN.6, entre les bâtiments, sous réserve de paysagement. Un recul de 5 mètres au moins par rapport à la limite public/privé doit être observé et des plantations y seront réalisées;

Dans la marge de reculement de 45 mètres de la partie sud, les aires de stationnement sont admises, sous réserve de paysagement et d'un recul de 5 mètres au moins de la limite public/privé; les mêmes principes sont appliqués dans la marge de reculement de largeur variable située le long de T5;

Les normes de stationnement sont celles du règlement.

## 2 - Paysagement- Clôtures

### 2.1. Bande paysagée en façade RD 306 (ex R.N.6)

Dans la bande de 25 mètres (ou 45 mètres) comprise à l'intérieur de chaque parcelle, le paysagement et les cheminements piétons doivent représenter au minimum 35% de la superficie de la bande considérée. Le principe de traitement paysager doit reposer sur des bouquets d'arbres de haute-tige et d'arbustes, des arbres isolés ou en touffe plantés de manière libre et des haies. Dans cette bande, il doit être planté un arbre par deux places de stationnement.

La clôture, si elle est prévue, doit être implantée en limite d'emprise publique et intégrée à des plantations. Elle doit être uniformément métallique, de couleur verte, de hauteur 1,40 m et d'un modèle arrêté en concertation avec la collectivité et l'aménageur. Elle doit être doublée côté privé par une haie.

## 2.2. Façades sur les carrefours de l'Avenue de l'Europe et de T.5

Carrefour de l'Avenue de l'Europe le paysagement porte principalement sur la réalisation de haies englobant les clôtures et d'arbres choisis pour leur couleur de feuillage prolongeant les plantations de l'espace public.

Carrefour de T.5 : la majeure partie de l'angle de la parcelle doit être traitée selon un principe d'espace ouvert ponctué de bouquets et d'arbres isolés à moyen développement, pouvant accueillir des aires de détente et terrasses ombragées. En retour sur T.5, les mêmes principes de paysagement que pour la façade de la RN.6 sont appliqués sur un linéaire de 250 mètres environ, avec des bouquets d'arbres et des plantations libres.

## 2.3. Partie arrière des parcelles

Pour obtenir une unité de traitement paysager, la composition reprend les mêmes principes que ceux définis en 2.1, avec 15% de la superficie affectée aux espaces verts. Le stationnement doit être planté selon la norme du règlement.

## 2.4. Limites latérales

Des vues sont préservées dans ces espaces entre la RD 306 (ex R.N.6) et la voie de desserte arrière. Une haie mixte doit être réalisée en limite latérale de parcelle, en doublage de clôture.

## 3 – Prescriptions architecturales

Les constructions à édifier sur les parcelles concernées ont un caractère structurant et de marquage de l'espace qu'il convient de valoriser. En particulier, la composante qualitative des réalisations devra être affirmée. Les caractéristiques des constructions seront les suivantes :

- Choix des matériaux de structure: acier ou lamellé collé préconisés;
- Appel en forte proportion à des matériaux verriers (vitrages ou panneaux plans vitrés sur ossature) et à des panneaux et bandeaux en acier laqué de qualité. Les bardages nervurés verticalement sont déconseillés.
- Eléments de façade en blocs préfabriqués de béton lissé ton pierre ou matériaux céramiques et limitation de la maçonnerie traditionnelle au remplissage de faibles surfaces avec enduits extérieurs fins et lissés;
- Les édifices techniques en superstructure seront impérativement intégrés et les dispositifs de marquage de l'activité ne feront pas saillie en toiture;
- Les constructions annexes et halls d'exposition non clos, structures extérieures de protection du piéton (auvent, galeries vitrée) doivent être intégrés à l'architecture générale du projet;
- Les dispositifs de signalétique de l'activité (logo, totem....) indépendants du bâtiment peuvent être autorisés. Dans la bande de reculement de 25 mètres, un seul dispositif est admis par activité; il fait l'objet d'une demande spécifique.
- Toute publicité est interdite dans cette même bande;
- Le lettrage, la signalétique et le mobilier urbain éventuel (bancs, poubelles, bornes, candélabres....) doivent être coordonnés, suivant les indications de l'aménageur et de la collectivité.

**L'ouverture à l'urbanisation du secteur AUX, compris dans la Z.A.C. du Moulin à Vent, est concernée par l'application de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme.**

L'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme stipule qu' « *en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. [...]. Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, [...] sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.* »

Le projet s'appuie sur la nécessité de conservation de l'image verte prévue dans le secteur de la zone industrielle de Savigny-le-Temple.

### **Nuisances**

Dans la zone AUX, le règlement exclut les constructions à usage d'habitations nouvelles, à l'exception des logements lorsqu'ils sont indispensables au fonctionnement ou au gardiennage des entreprises ou équipements.

Le règlement impose un recul important de 50 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie, pour toute construction autorisée dans le secteur AUX.

### **Sécurité**

Accès individuels aux parcelles : aucun accès n'est admis sur la RD 306.

### **Qualité architecturale**

La composante qualitative des réalisations doit être affirmée.

Les caractéristiques des constructions concernent :

- Le choix des matériaux : En vue d'assurer une unité d'aspect, les matériaux suivants doivent de préférence être utilisés : vitre, métal peint ou laqué, béton brut, éléments de béton préfabriqués, bois, brique apparente. En cas d'extension, les façades doivent être construites dans les mêmes matériaux que ceux utilisés dans le bâtiment existant.
- L'intégration des édifices techniques en superstructure
- L'intégration à l'architecture générale du projet des constructions annexes et halls d'expositions non clos, structures extérieures de protection du piéton ( auvent, galerie vitrée).
- Le choix en matière de coloration établi en conformité avec le schéma coloriste d'ensemble
- Les dispositifs de signalétiques ( logo, totem...) indépendant du bâtiment qui peuvent être autorisés, sous réserve d'un seul dispositif admis par activité dans la bande de recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 306.
- L'interdiction de toute publicité dans cette même bande.
- Les dispositifs de marquage de l'activité ne doivent pas faire saillie en toiture.

### **Qualité de l'urbanisme**

L'ensemble des règles édictées dans le secteur AUX de la Z.A.C. du Moulin à Vent résulte d'une volonté de structurer l'aménagement de la zone tout en l'intégrant aux quartiers environnants.

Les franges de la Z.A.C. font l'objet de mesures particulières visant à intégrer celle-ci dans son environnement urbain.

Parmi les mesures particulières concernant les abords de la RD 306 :

- le recul des constructions nouvelles de 50 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 306.
- la préservation d'un espace comportant un paysagement représentant au moins 35% de la superficie de la bande concernée

### **Qualité des paysages :**

L'ensemble des règles édictées dans le règlement du secteur AUX résultent de la volonté de :

- Préserver les composantes du paysage existant
- Paysager les espaces non bâtis

Le secteur situé le long de la RD 306 fait l'objet de mesures particulières visant à intégrer le projet dans le paysage environnant.

Parmi ces mesures :

- Le paysagement de l'espace compris entre la voie et les bâtiments. Dans cette bande de recul des bâtiments, le paysagement et les cheminements piétons doivent représenter au minimum 35% de la superficie de la bande considérée. Le principe de traitement paysager doit reposer sur des bouquets d'arbres de haute-tige et d'arbustes, des arbres isolés ou en touffe plantés de manière libre et des haies. Dans cette bande il doit être planté un arbre par deux places de stationnement.
- Les règles relatives à l'aspect des clôtures : La clôture si elle est prévue doit être intégrée à des plantations. Elle doit être uniformément métallique, de couleur verte, de hauteur 1.40 m. elle doit être doublée d'une haie.

## **2. L'ouverture à l'urbanisation du secteur Ouest du hameau de Saint-Leu**

Un secteur urbanisable à vocation d'habitat, classé AUc au plan local d'urbanisme et localisé à l'Ouest du hameau de Saint-Leu, se situe dans un environnement de qualité paysagère notable.

Lorsque ce secteur sera effectivement ouvert à l'urbanisation, des mesures ponctuelles pourront être mises en œuvre de façon à préserver au mieux le paysage, ceci d'autant plus que l'on se trouve en site classé.

D'autre part, afin de préserver la qualité paysagère de ce site, une grande partie de la zone A demeure inconstructible (secteur Ab).

Bien que la route départementale 82 ne soit pas encore classée comme axe à grande circulation, mais compte tenu que cette voie supporte dans la partie sud de la route départementale 346, un trafic important, le même type de réflexion que celle préconisées par l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme apparaît souhaitable.

Lorsque le secteur AUc sera effectivement ouvert à l'urbanisation, un réel projet urbain sera constitué. Toutefois, d'ors et déjà un recul de 50 mètres le long de cette voie, dans la zone AUc, dans lequel toute nouvelle construction est interdite, est imposé par le règlement au titre de la protection des massifs forestiers.

## **3. Les éléments de paysage à protéger**

L'article L.123-1,7 du code de l'urbanisme prévoit que le plan local d'urbanisme peut "identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection".

Ces différents éléments identifiés au titre de l'article L.123-1,7 figurent sur les documents graphiques. Ces éléments sont les suivants :

- Château de St Leu ;
- Ferme de St Leu ;
- Lavoir de St Leu ;
- Ferme du bourg, rue du Gros Caillou ;
- Place Verneau ;
- Place des Anciens Combattants, face à la mairie coté avenue Charles Monier ;
- Place Firmin Mercier ;
- Allée de sophoras, menant au château de St Leu ;

- Etang de Follet ; y compris les berges ;
- Ru de Balory et ses berges, entre la rue du Gros Caillou et la rue de Paris ;
- Alignements de tilleuls avenues Charles Monier et Henry Geoffroy ;
- Gare
- Parc urbain de Cesson la forêt.
- Villas des 16 et 17 rue Janisset Soeber
- Villa et Clôture du 82 rue Charles Monier
- Villa des 3 et 11 rue Henry Geoffroy
- Villa du 15 avenue Charles Monier
- Clôture du 15, 75, 100 avenue Charles Monier
- Villas des 6-8, 14 et 18 rue du Poirier Saint
- Villas du 3 et 11 Henry
- Villas du 15 rue de Paris
- Clôture à l'angle de l'avenue Charles Monier et la rue de Paris

**Partie VI : Compatibilité des dispositions du P.L.U. avec les éléments s'y imposant**

## 1. Documents d'urbanisme

Le "porter à connaissance", communiqué par les services de l'Etat en date du 15 mars 2002, mentionne les éléments repris ci-dessous.

En complément des règles générales de l'urbanisme, instituées en application de l'article L.111-1 du code de l'urbanisme, des prescriptions nationales et particulières, qui valent lois d'aménagement et d'urbanisme, intéressent le territoire de la commune de Cesson.

### **Plan de déplacements urbains de la Région Ile-de-France**

*Approuvé le 15 décembre 2000*

En Région Ile-de-France, le plan de déplacements urbains peut-être complété, en certaine de ses parties, par des plans locaux de déplacements. Le syndicat d'agglomération nouvelle de Sénart a délibéré et engagé des réflexions pour l'élaboration d'un plan local de déplacements qui n'a pas encore été soumis à enquête publique. Néanmoins, dans le cadre du porter à connaissance, il est rappelé qu'il serait souhaitable de prendre en compte les orientations qui se dégagent de ces réflexions et qu'il conviendrait, tant que de besoin, de conduire une réflexion sur différents thèmes liés aux déplacements.

Le rapport de présentation dans sa partie diagnostic présente une analyse de la hiérarchisation du réseau de voirie existante, il présente l'organisation des déplacements et inclut un diagnostic relatif au stationnement réalisé suite à des comptages. Le projet d'aménagement et de développement durable fixe pour chaque secteur d'extension urbaine la manière dont seront gérés les déplacements.

Dans le cadre du porter à connaissance, il est également mentionné que les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aire de stationnement et les interdictions par rapport au stationnement des véhicules de livraison doivent être traduites dans le règlement du P.L.U.

### **Schéma de cohérence territoriale de la ville nouvelle de Sénart**

*Approuvé les 18 mai et 15 novembre 2000*

Les deux espaces urbanisables paysagers à vocation générale du schéma directeur concernant la commune de Cesson sont situés pour l'un au milieu de la plaine du Moulin à Vent et pour l'autre dans la continuité Ouest du hameau de Saint Leu. Ces espaces sont transcrits dans le P.L.U. en secteurs d'urbanisation future à dominante d'habitat AUb et AUc. La commune précise ainsi la vocation de ces secteurs dans le respect du schéma directeur.

L'espace urbanisable pour les activités situé le long de la RD 306 (RN 6 déclassée) est transcrit dans le P.L.U. en secteur d'urbanisation future à vocation d'activités AUX.

Avant l'approbation du présent P.L.U. révisé, certaines parties du territoire communal ont été gérées sous forme de Z.A.C. créées à l'initiative de l'E.P.A. de Sénart. Le règlement du P.L.U. intègre les règlements de plans d'aménagement de ces zones. Il s'agit de la Z.A.E. du « Rond de Bel Air », de la Z.A.C. le Parc d'activités du Bois des Saint Pères II, de la zone industrielle de Cesson-Savigny et de la Z.A.C. le Bois des Saints-Pères I.

Dans le P.L.U., les massifs de bois et forêts de plus de 100 hectares sont identifiés dans la partie sur l'état initial de l'environnement dans le rapport de présentation et transcrits dans les documents graphiques. La marge inconstructible de 50 mètres au titre de la protection des lisières de ces bois et forêts est transcrite dans le règlement ainsi que dans les documents graphiques du P.L.U.

La majorité des "espaces paysagers/ espaces verts/ sports et loisirs" figure dans le P.L.U. en zone N.

L'aménagement paysager de la plaine du Moulin à Vent en limite Nord avec le secteur d'activités est précisé dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable.

Les dispositions du P.L.U. sont donc compatibles avec les orientations du schéma directeur ayant valeur de schéma de cohérence territoriale de la ville nouvelle de Sénart.

### **Schéma départemental des carrières**

*Approuvé par arrêté préfectoral du 12 décembre 2000*

Conformément à ce que rappelle le porter à connaissance, les périmètres des zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières identifiés dans le schéma directeur des carrières figurent dans les documents graphiques du P.L.U.

De plus, le projet d'aménagement et de développement durable précise que le projet communal ne prévoit pas d'autoriser l'ouverture de carrières dans les périmètres concernés.

### **Plan départemental d'élimination des déchets**

*Approuvé par arrêté préfectoral du 9 septembre 1997*

Conformément à l'article R. 123-14, 3° du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme précise dans le projet d'aménagement et de développement durable et dans les annexes les dispositions adoptées par la commune pour satisfaire au plan départemental d'élimination des déchets ménagers

### **Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de Seine-Normandie**

*Approuvé par arrêté préfectoral du 20 septembre 1996*

Le S.D.A.G.E. du bassin de Seine-Normandie impose la mise en place de périmètre de protection autour des captages d'eau potable. Le forage du Bois des Saints Pères a fait l'objet d'un rapport géologique définissant un périmètre de protection qui est reporté dans le plan des servitudes du P.L.U.

Le S.D.A.G.E. précise également que les capacités de rétention et de traitement nécessaire à la réduction du ruissellement et des pollutions urbaines de temps de pluies doivent être étudiées dès le plan local d'urbanisme en référence à une fréquence de pluie défini en fonction de la topographie et de la sensibilité du milieu récepteur, de façon à satisfaire les objectifs de qualité des cours d'eau. Il précise également que les zones d'aménagement nouvelles devront restituer un débit de ruissellement égal au débit généré par le terrain naturel, notamment par l'emploi de techniques dites alternatives au ruissellement pluvial.

Le S.A.N. de Sénart a commandé deux études hydrauliques dont les conclusions concernant les dispositions à prendre pour la gestion de l'écoulement des eaux pluviales ont été reportées dans le projet d'aménagement et de développement durable.

## 2. Prescriptions législatives

### **Loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement**

L'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme, introduit par la Loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, stipule que les constructions nouvelles sont interdites dans les zones non urbanisées situées dans une bande de 75 mètres de part et d'autre d'axes routiers classés à grande circulation. Cette interdiction est toutefois levée dès lors qu'une réflexion sur l'aménagement de ces zones est opérée.

La RD 306 (RN 6 déclassée) et la RD 346 (RN 446 déclassée) qui traverse le territoire communal sont classées comme axes routiers à grande circulation.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêts public
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes
- dès lors qu'une étude, contenue dans le plan local d'urbanisme, relative aux nuisances, à la sécurité, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère définit pour ces espaces un projet urbain.

Les espaces non urbanisés de la commune de Cesson touchés par l'article L.111-1-4 se situent

- le long de la RD 346, en zone N du P.L.U.
- le long de la RD 306, en secteur AUX du P.L.U.

Dans le rapport de présentation et dans le projet d'aménagement et de développement durable, l'ouverture à l'urbanisation des espaces situés le long de la RD 306 concernés par l'article L.111-1-4 a été étudiée, justifiée et motivée au regard, notamment, des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

En ce qui concerne la zone N, celle-ci est suffisamment vaste pour accueillir les occupations et utilisations du sol autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en dehors de la bande des 75 mètres autour de l'axe de la RD 346. Par ailleurs, certaines occupations et utilisations du sol caractérisant la zone N ne sont pas soumises à l'application de l'article L.111-1-4 (les ouvrages publics, à la condition qu'ils exigent la proximité immédiate des infrastructures routières, l'aménagement et les extensions des constructions existantes).

La bande inconstructible de 75 mètres est inscrite dans le plan de zonage et dans l'article 6 de la zone N.

Par ailleurs, conformément à l'article R. 123-2, 4° du Code de l'Urbanisme, les zones humides présentes sur le territoire communal sont identifiées dans le plan local d'urbanisme dans le rapport de présentation et les mesures de protection de ces zones humides sont précisées dans le projet d'aménagement et de développement durable.

**Loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains**

**Loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991**

**Loi du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat**

**Loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions complétée par le décret n° 99-266 du 1<sup>er</sup> avril 1999**

La Loi n° 2000-1208 relative à la solidarité et au renouvellement urbains assigne aux documents d'urbanisme l'objectif d'assurer « la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural ». Elle s'inscrit en continuité de la Loi n° 91-662 d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991 qui a affirmé le principe général d'équilibre de l'habitat, de la Loi n° 95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat et de la Loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions complétée par le décret n° 99-266 du 1<sup>er</sup> avril 1999 qui renforce les dispositions en faveur du logement social.

Les perspectives d'évolution des parties urbanisées de la commune, ainsi que les conditions permettant à Cesson de maîtriser son urbanisation future en particulier en matière d'habitat, sont respectées à travers le plan local d'urbanisme, par :

- l'ouverture à l'urbanisation de la partie Sud de la plaine du Moulin à Vent pour de l'habitat ainsi que des activités de services, réalisés sous forme de petites opérations
- l'ouverture à l'urbanisation de la partie occidentale du hameau de Saint-Leu pour de l'habitat
- dans la partie urbanisée du centre bourg, le maintien et un renforcement du règlement pour accueillir des activités de proximité liées aux commerces et à l'artisanat
- l'ouverture à l'urbanisation de la partie Nord de la plaine du Moulin à Vent pour des activités économiques.

Ces mesures favorisent une diversité de l'offre de logements, une mixité des fonctions urbaines permettant l'accès à l'habitat et à l'emploi facilité par un réseau de transports satisfaisant. Enfin, elles participent à un juste équilibre entre l'habitat, les activités et les services au sein du territoire cessonais.

**Loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit**

L'arrêté 99 DAI 1 CV 04815, émanant de la préfecture de la Seine-et-Marne, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, vient préciser la loi n°99-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. L'arrêté préfectoral n°59 DAI 1 CV 048 du 12 mars 1999 classe comme infrastructures bruyantes la RD 306, la RD 346, la voie primaire T5 et la voie ferrée Paris-Marseille et précise les secteurs du territoire communal affectés par le bruit de ces infrastructures.

En application des articles R. 123-13, 13° et R. 123-14, 5° du Code de l'Urbanisme les périmètres des secteurs du territoire communal affectés par le bruit lié aux infrastructures classées bruyantes sont reportés dans les documents graphiques du P.L.U. dans les secteurs de nuisance et une copie de l'arrêté préfectoral est annexé au présent rapport de présentation.

<sup>15</sup> l'arrêté est joint en annexe

Cet élément implique que toute habitation venant s'inscrire dans les zones de bruit doit respecter un certain nombre de normes relatives à l'acoustique visant à améliorer le confort des habitants.

***Loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage***

La Loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage impose aux communes de plus de 5000 habitants de prévoir les conditions de passage et de séjour des gens du voyage sur son territoire par la réservation de terrains aménagés à cet effet. Conformément à la Loi, un terrain d'accueil de 15 places pour les gens du voyage est aménagé dans le territoire communal.

***Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996***

Les liaisons douces permettent de répondre à l'esprit de la loi, les déplacements qui s'y rapportent n'étant pas polluants.

### 3. Servitudes d'utilité publique

Conformément à l'article R.126-1 du code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant le territoire de la commune doivent être prises en considération dans le plan local d'urbanisme et reportées sur le plan de servitude annexé au présent document d'urbanisme.

Le territoire de la commune de Cesson est concerné par les servitudes d'utilité publique suivantes :

#### ***Servitudes relatives à la conservation du patrimoine***

- AC1 protection des monuments historiques
- AC2 protection des sites et monuments naturels
- AS1 protection des eaux potables et minérales

#### ***Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements***

- EL7 alignement des voies nationales, départementales ou communales
- EL11 interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomérations
- I3 canalisations de gaz, pour la distribution et le transport
- I1 bis hydrocarbures liquides, pipe-lines TRAPIL
- PT1 protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques
- PT2 protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles
- PT3 réseaux de télécommunications téléphoniques télégraphiques
- T1 voies ferrées

#### ***Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques***

- INT1 voisinage des cimetières

Suite à l'abandon de la servitude PT4 relative à l'élagage le long des lignes de télécommunications empruntant le domaine public, plusieurs articles de la Loi de réglementation des télécommunications du 26 juillet 1996 restent néanmoins d'actualité : articles L. 35-2, L. 47 et L. 65.

## **Partie VII : Annexes**