



**PRÉFET  
DE SEINE-ET-MARNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Vu pour être annexé à mon arrêté du  
29 Septembre 2021/ n°2021/DDT/STAC/001

Le Préfet de Seine-et-Marne

Lionel BEFFRE

**signé**

**Le Préfet de Seine-et-Marne  
Chevalier de la Légion d'honneur  
Officier de l'ordre national du Mérite**

Copie conforme  
Pour le Préfet et par délégation  
La Chef du Service Territoires,  
Aménagements et Connaissances

*Leday*  
Aude LEDAY-JACQUET

**Arrêté n° 2021/DDT/STAC/001**

**portant approbation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics de  
la Zone d'Aménagement Concerté dite « CENTRE-VILLE »**

**sur le territoire de la commune de CESSON**

**VU** le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 103-2, L. 300-1, L. 311-1 et suivants, L. 321-14, L. 331-7-5°, R. 102-3, R. 311-6 et suivants, et R. 331-6 ;

**VU** le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 122-1 et suivants, R. 122-1 et suivants, L. 123-1 et suivants, R. 123-1 et suivants ;

**VU** la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions modifiée et complétée par la loi n° 82-623 du 22 juillet 1982 ;

**VU** la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État ;

**VU** la loi n° 83-636 du 13 juillet 1983 portant modification du statut des agglomérations nouvelles, modifiée par les lois n° 87-502 du 18 juillet 1987 (article 27), n° 89-550 du 2 août 1989, n° 91-1256 du 17 décembre 1991 ;

**VU** la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) ;

**VU** la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi Urbanisme Habitat (UH) ;

**VU** la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite loi Grenelle 1 ;

**VU** la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle 2 ;

**VU** la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR ;

**VU** le décret n° 73-968 du 15 octobre 1973 portant création de l'établissement public chargé de l'aménagement de la ville nouvelle de Sénart, modifié par les décrets n° 85-763 du 18 juillet 1985, n° 87-13 du 13 janvier 1987, n° 97-402 du 23 avril 1997, n° 2012-1247 du 7 novembre 2012 et n° 2013-938 du 18 octobre 2013 ;

**VU** le décret du Président de la République en date du 14 mai 2019 portant nomination de Monsieur Cyrille LE VÉLY, administrateur civil hors classe, sous-préfet hors classe, secrétaire général de la préfecture de Seine-et-Marne ;

**VU** le décret du Président de la République en date du 30 juin 2021 portant nomination de Monsieur Lionel BEFFRE, préfet de Seine-et-Marne (hors classe) ;

**VU** l'arrêté du 20 décembre 1983, validée par la loi n° 84-1284 du 31 décembre 1984 et définissant le périmètre de l'agglomération nouvelle de Sénart ville nouvelle ;

**VU** l'arrêté interpréfectoral n° 2015-PREF.DRCL/955 du 15 décembre 2015 portant création d'un EPCI à fiscalité propre issu de la fusion de la communauté d'agglomération Evry Centre Essonne, de la communauté d'agglomération Seine Essonne, de la communauté d'agglomération de Sénart et de la communauté d'agglomération de Sénart en Essonne avec extension à la commune de Grigny ;

**VU** l'arrêté préfectoral n° 2020/DDT/STAC/003 en date du 17 août 2020 portant création de la Zone d'Aménagement Concerté dite du « CENTRE-VILLE » sur le territoire de la commune de CESSON ;

**VU** l'arrêté n°21/BC/072 du 19 juillet donnant délégation de signature à Monsieur Cyrille LE VÉLY, secrétaire général de la préfecture et organisant sa suppléance ;

**VU** les statuts de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart ;

**VU** le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), approuvé le 27 décembre 2013 ;

**VU** le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cesson, approuvé le 16 décembre 2003, modifié à plusieurs reprises, et dont la révision générale du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite par délibération du conseil municipal le 14 septembre 2016 ;

**VU** la délibération n° DEL-2020/143 du conseil communautaire en date du 7 juillet 2020 portant délégation d'attributions au bureau communautaire de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart en application de l'article L. 5211-10 du code général des collectivités territoriales ;

**VU** l'avis favorable, par délibération n° DEL-2020/378 du 24 novembre 2020, du bureau de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart portant approbation du dossier de réalisation de la ZAC « Centre-Ville » à Cesson et du programme des équipements publics, assorti de prescriptions techniques ;

**VU** la délibération du 27 novembre 2020 du Conseil d'administration de l'Établissement Public d'Aménagement de Sénart portant approbation du dossier de réalisation de la ZAC « Centre-Ville » à Cesson ;

**VU** la délibération n° 11/2020 du 8 décembre 2020 relative à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC « Centre-Ville » à Cesson et du programme des équipements publics, assorti de prescriptions techniques ;

**VU** l'avis favorable de la commune de Cesson en date du 16 décembre 2020 sur le dossier de réalisation de la ZAC « Centre-Ville » à Cesson et le programme des équipements publics ;

**VU** le courrier en date du 26 mars 2021 de l'Établissement Public d'Aménagement de Sénart notifiant, transmettant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics, et demandant au Préfet de Seine-et-Marne de l'approuver par arrêté préfectoral ;

**CONSIDERANT** que le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la ZAC dite « Centre-Ville » située sur le territoire de Cesson, ont été approuvés le 8 décembre 2020 par l'Établissement Public d'Aménagement de Sénart, la communauté d'agglomération Grand Paris Sud, Seine, Essonne, Sénart, et par le Préfet de Seine-et-Marne ;

**CONSIDERANT** que le projet de la ZAC dite « Centre-Ville » est dispensé de la réalisation d'une étude d'impact par décision n° DRIEE-SDDTE-2017-225 de l'autorité environnementale en date du 10 novembre 2017 ;

**CONSIDERANT** que les incidences notables du projet sur l'environnement n'ont pas évolué depuis la décision de dispense de la réalisation d'une étude d'impact en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement ;

**CONSIDERANT** que la ZAC dite « Centre-Ville » sur le territoire de Cesson se situe à l'intérieur de l'Opération d'Intérêt National de Sénart ;

**CONSIDERANT** que la ZAC dite « Centre-Ville » à vocation d'habitat constitue un enjeu important pour le développement et l'équilibre de la commune de Cesson, ainsi que pour l'Opération d'Intérêt National de Sénart ;

**CONSIDERANT** que l'aménagement et le développement de ce secteur permet une densification urbaine dans le respect du Schéma Directeur Régional d'Île-de-France approuvé en 2013 et du Plan

Local d'Urbanisme approuvé par la commune de Cesson ;

**CONSIDERANT** que l'opération s'inscrit dans le développement d'un secteur à environ un kilomètre de la gare existante ;

**SUR** proposition du directeur départemental des territoires ;

## **ARRÊTE**

### **ARTICLE 1 :**

Le dossier de réalisation de la ZAC dite « Centre-Ville » de Cesson, dont le programme des équipements publics, tel qu'annexé au présent arrêté, est approuvé.

### **ARTICLE 2 :**

Dans la ZAC dite « Centre-Ville » de Cesson, la surface de plancher destinée à la création d'environ 300 logements est au maximum d'environ 21 300 m<sup>2</sup>. Au total, compte tenu des constructions existantes ou autorisées à la date du 17 août 2020 (111 logements réalisés), la surface de plancher réservée aux 415 logements environ, dont environ 36 % de logements locatifs sociaux, s'élève à 30 000 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE 3 :**

Le bilan financier prévisionnel prévu dans le volet relatif aux « modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps » est joint dans le dossier de réalisation de la ZAC dite du « Centre-Ville » de Cesson, tel qu'annexé au présent arrêté ;

### **ARTICLE 4 :**

Les autres dispositions contenues dans le dossier de réalisation de la ZAC dite « Centre-Ville », telles qu'annexées au présent arrêté, sont approuvées.

### **ARTICLE 5 :**

Le présent arrêté fera l'objet :

- d'un affichage au siège de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart ;
- d'un affichage dans la mairie de la commune de Cesson ;
- d'une mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal régional ou local diffusé dans le département ;
- d'une publication au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

Cet arrêté, ainsi que le dossier de réalisation, sont tenus à la disposition du public :

- au siège de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart ;
- dans la mairie de la commune de Cesson ;
- à la préfecture de Seine-et-Marne ;
- à la Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne.

### **ARTICLE 6 :**

Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Président de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart ;
- Monsieur le Maire de la commune de Cesson ;
- Monsieur le Directeur Général de l'EPA SENART (Direction des Opérations) ;
- Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne ;
- Monsieur le Directeur départemental des territoires de Seine-et-Marne.

**ARTICLE 7 :**

- Monsieur le Président de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart ;
- Monsieur le Maire de Cesson ;
- Monsieur le Directeur Général de l'EPA SENART (Direction des Opérations) ;
- Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne ;
- Monsieur le Directeur départemental des territoires de Seine-et-Marne.

Chacun est chargé, en ce qui le concerne, d'en assurer l'exécution.

Melun, le 29 SEP 2021

Lionel BEFFRE

NB : Délais et voies de recours (application de la loi 2000-321 du 12 avril 2000 et de l'article R421-1 du code de justice administrative)

Dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent arrêté, les recours suivants peuvent être introduits en recommandé avec accusé de réception :

- soit un recours gracieux, adressé à Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne, 12 rue des Saints-Pères – 77 010 Melun cedex ;
- soit un recours hiérarchique, adressé à Madame la Ministre de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales – 92 055 La Défense Cedex ;
- soit un recours contentieux, en saisissant le Tribunal Administratif, 43, rue du Général de Gaulle – code postale 8630 – 77 008 Melun cedex, ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai du recours contentieux ne court qu'à compter du rejet explicite ou implicite de l'un de ces deux recours. Un rejet est considéré comme implicite au terme d'un silence de l'administration pendant deux mois.



Ville de CESSON

Département de Seine et Marne

Envoyé en préfecture le 21/12/2020  
Reçu en préfecture le 21/12/2020  
Affiché le   
ID : 077-217700673-20201216-DEL202012\_118B-DE

N°118-2020

Nombre de conseillers	En exercice : 33	Présents : 24	Votants : 32
Date de la convocation : 10/12/2020			
<b>Extrait du registre des Délibérations du Conseil Municipal</b> <b>Séance du Conseil Municipal du 16/12/2020</b>			
<b>Membres présents :</b> CHAPLET Olivier, DUVAL Jean-Louis, PREVOT Isabelle, REALINI François, FAYAT Marie-Annick, HEESTERMANS Jacques, BOSSAERT Alexina, BELHOMME Jean-Michel, NALINE Stefanie, BERTRAND Michel, CHEVALLIER Jean-Marie, LE GALLOUDEC Patricia, FARCY Jean-Luc, ORLANDO Dominique, GOUBERT Fanny, Rose-Marie ZAURIN, POIRIER Vijay-Damien, PIOLLET François, LAFUMA Sophie, LE MENTEC Yannick, BOSQUILLON Christophe, LABERTRANDIE Lydia, FAVRE Julien, COTTALORDA Bruno			
<b>Pouvoirs :</b> PECULIER Charlyne à PREVOT Isabelle COGET Charline à DUVAL Jean-Louis PAGES Caroline à FAYAT Marie-Annick DEVAUX Etienne à REALINI François GATUINGT Jean-Christophe à REALINI François GRYMONPREZ Martine à NALINE Stefanie FASSI Reine à FARCY Jean-Luc MARCHETTI Xaviera à BOSQUILLON Christophe			
<b>Excusée :</b> DUCRET Frédérique			
<b>M. HEESTERMANS est nommé Secrétaire de séance</b>			

L'an deux mil vingt, le seize décembre, à vingt heures, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la salle chipping sodbury en séance est sans présence du public (loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020) sous la présidence de Monsieur Olivier CHAPLET, Maire.

**OBJET : AMENAGEMENT : Avis sur le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée dite du Centre-ville**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 311-1 et suivants et R.311-1 et suivants relatifs aux Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) ;

Vu le décret du 15 octobre 1973 portant création d'un établissement public chargé de l'aménagement de la Ville Nouvelle de Sénart, modifié par les décrets n°85-763 du 18 juillet 1985, n°87-13 du 13 janvier 1987, n°97-402 du 23 avril 1997, n°2012-1247 du 7 novembre 2012 et n°2013-938 du 18 octobre 2013 ;

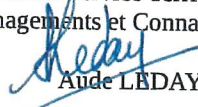
Vu pour être annexé à mon arrêté du  
29 Septembre 2021/ n°2021/DDT/STAC/001

Le Préfet de Seine-et-Marne

Lionel BEFFRE

**Signé**

Copie conforme  
Pour le Préfet et par délégation  
La Chef du Service Territoires,  
Aménagements et Connaissances

  
Aude LEDAY-JACQUET

Vu l'arrêté interpréfectoral n°2015- PREF.DRCL/ 955 du 15 décembre 2015 portant création d'un EPCI à fiscalité propre issu de la fusion de la Communauté d'agglomération Evry Centre Essonne, de la Communauté d'agglomération Seine Essonne, de la Communauté d'agglomération de Sénart et de la Communauté d'Agglomération de Sénart en Essonne avec extension à la commune de Grigny ;

Vu le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France en vigueur ;

Vu la délibération n°91/2014 du CM en date du 5 novembre 2014 donnant un avis favorable sur les objectifs et les modalités de concertation préalable à la création de la ZAC Centre-Ville ;

Vu la délibération du 17 décembre 2014 du conseil d'administration de l'EPA Sénart relative au lancement de la concertation préalable à la création de la ZAC « Centre-Ville » sur le territoire de la commune de Cesson ;

Vu la délibération n°05/2016 du CM en date du 10 février 2016 adoptant la charte développement durable dans le cadre de l'aménagement de la ZAC ;

Vu la décision DRIEE-SDDTE-2017-225 de l'autorité environnementale en date du 10 novembre 2017 dispensant la ZAC Centre-Ville de la réalisation d'une étude d'impact en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement ;

Vu les délibérations n°04/2018 et 05/2018 du conseil d'administration de l'EPA Sénart relative respectivement à l'arrêt du bilan de concertation et approuvant le dossier de concertation ;

Vu la délibération n°DEL-2018/233 du 26 juin 2018 du conseil de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud émettant un avis favorable sur le dossier de création de la ZAC « Centre-Ville » à Cesson, assorti de prescriptions techniques ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2018/DDT/STAC/005 du 7 novembre 2018 portant création de la zone d'aménagement concerté dite du centre-ville sur le territoire de la commune de Cesson ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2020/DDT/STAC/002 du 17 août 2020 portant abrogation de l'arrêté n°2018/DDT/STAC/005 portant création de la zone d'aménagement concerté dite du centre-ville sur le territoire de la commune de Cesson en date du 7 novembre 2018 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2020/DDT/STAC/003 du 17 août 2020 portant création de la ZAC dite du centre-ville sur le territoire de la commune de Cesson ;

Vu la délibération n° DEL-2019/479 du 17 décembre 2019 du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud définissant l'intérêt communautaire, selon laquelle, en matière d'aménagement de l'espace communautaire, l'ensemble des ZAC du territoire sont d'intérêt communautaire ;

Vu le PLU en vigueur ainsi que la modification n°5 en cours ;

Vu le dossier de réalisation de la ZAC dite Centre-Ville tel que transmis par l'Etablissement Public d'Aménagement de Sénart et annexé à la présente délibération ;

Et après examen et avis favorable de la Commission Urbanisme en date du 17 novembre 2020 ;

Considérant l'intérêt de renforcer l'attractivité et le dynamisme du centre-ville de Cesson en proposant une offre diversifiée en logements, des nouveaux services et un espace naturel et paysager exceptionnel mis en valeur et ouvert au public,

Considérant le projet de programme des équipements publics ainsi que le projet de programme global de constructions,

**LE CONSEIL MUNICIPAL,**

Envoyé en préfecture le 21/12/2020

Reçu en préfecture le 21/12/2020

Affiché le

**SLO**

ID : 077-217700673-20201216-DEL202012\_118B-DE

**EMET** un avis favorable sur le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée dite du Centre-ville tel que modifié le 15 novembre 2020 et le programme des équipements publics.

DIT que la présente délibération sera transmise et notifiée à Monsieur le Préfet de la Seine-et-Marne, l'Etablissement Public d'Aménagement de Sénart et à Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud.


**Fait et délibéré ce jour à la majorité des suffrages exprimés pour un avis favorable**

**Ont donné un avis défavorable : M. BOSQUILLON, Mme MARCHETTI, M. FAVRE, M. COTTALORDA, Mme LABERTRANDIE**

Les jours, mois et an susdits et ont signé au registre les membres présents pour copie conforme.

Le Maire,

Olivier CHAPLET

Envoyé en préfecture le 21/12/2020  
Reçu en préfecture le 21/12/2020  
Affiché le   
ID : 077-217700673-20201216-DEL202012\_118B-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU BUREAU COMMUNAUTAIRE  
SEANCE DU 24 NOVEMBRE 2020

**DELIBERATION N° DEL-2020/378 : AVIS SUR LE DOSSIER DE REALISATION  
DE LA ZAC CENTRE VILLE A CESSON**

Le bureau de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart, régulièrement convoqué, s'est réuni, à distance, par visioconférence, en application de l'article 6 de l'ordonnance 2020-391 du 1<sup>er</sup> avril 2020 visant à assurer la continuité du fonctionnement des institutions locales et de l'exercice des compétences des collectivités territoriales et des établissements publics locaux afin de faire face à l'épidémie de covid-19, le 24 novembre 2020 à 18 h 30, sous la Présidence de Michel BISSON, Président.

**Etaient présents :**

**Commune d'Evry-Courcouronnes :**

M. Stéphane BEAUDET, M. Medhy ZEGHOUF, Mme Danielle VALERO, M. Alban BAKARY, M. Pierre PROT.

**Commune de Corbeil-Essonnes :**

M. Bruno PIRIOU, Mme Martine SOAVI, Mme Claire JUBIN.

**Commune de Savigny-le-Temple :**

Mme Marie-Line PICHERY, M. Christian BOUDA.

**Commune de Grigny :**

M. Jacky BORTOLI, Mme Fatima OGBI.

**Commune de Ris-Orangis :**

M. Stéphane RAFFALLI, M. Grégory GOBRON.

**Commune de Combs-la-Ville :**

M. Gilles-Edouard ALAPETITE, Mme Monique LAFFORGUE.

**Commune de Moissy-Cramayel :**

M. Julien BERAUD.

**Commune de Lieusaint :**

M. Michel BISSON, Mme Valérie LENGARD.

**Commune de Cesson :**

M. Olivier CHAPLET.

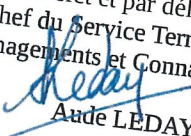
Vu pour être annexé à mon arrêté du  
29 Septembre 2021/ n°2021/DDT/STAC/001

Le Préfet de Seine-et-Marne

Lionel BEFFRE

**Signé**

Copie conforme  
Pour le Préfet et par délégation  
La Chef du Service Territoires,  
Aménagements et Connaissances

  
Aude LEDAY-JACQUET





**Commune de Bondoufle :**

M. Jean HARTZ.

**Commune de Lisses :**

M. Michel SOULOUMIAC.

**Commune de Vert-Saint-Denis :**

M. Eric BAREILLE.

**Commune de Saint-Germain-lès-Corbeil :**

M. Yann PETEL.

**Commune de Soisy-sur-Seine :**

M. Jean-Baptiste ROUSSEAU.

**Commune de Nandy :**

M. René RETHORE.

**Commune de Saintry-sur-Seine :**

M. Patrick RAUSCHER.

**Commune de Villabé :**

M. Karl DIRAT.

**Commune du Coudray-Montceaux :**

Mme Aurélie GROS.

**Commune de Tigery :**

M. Germain DUPONT.

**Commune d'Étiolles :**

Mme Amalia DURIEZ.

**Commune de Réau :**

M. Alain AUZET.

**Commune de Morsang-sur-Seine :**

M. Olivier PERRIN.

**Absents représentés :**

**Commune de Grigny :**

M. Philippe RIO a donné pouvoir à M. Michel BISSON.

**Commune de Moissy-Cramayel :**

Mme Line MAGNE a donné pouvoir à M. Julien BERAUD.

**Commune de Saint-Pierre-du-Perray :**

M. Dominique VEROTS a donné pouvoir à M. Germain DUPONT.



**Le secrétaire de séance : Alain AUZET**

Nombre de membres en exercice : 36  
Nombre de membres présents ou représentés : 36

---

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 103-2, L. 300-2, L.311-1 et suivants et R.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté,

Vu la loi n°2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19,

Vu la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire,

Vu le décret du 15 octobre 1973 portant création d'un établissement public chargé de l'aménagement de la Ville Nouvelle de Sénart, modifié par les décrets du 18 juillet 1985, 13 janvier 1987 et 23 avril 1997,

Vu le décret n°2020-1257 du 14 octobre 2020 déclarant l'état d'urgence sanitaire,

Vu le décret n°2020-1310 du 29 octobre 2020 prescrivant les mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie de covid-19 dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire,

Vu l'ordonnance n°2020-391 du 1<sup>er</sup> avril 2020 visant à assurer la continuité du fonctionnement des institutions locales et de l'exercice des compétences des collectivités territoriales et des établissements publics locaux afin de faire face à l'épidémie de Covid-19 et notamment son article 6,

Vu l'arrêté préfectoral n°2018/DDT/STAC/005 du 7 novembre 2018 portant création de la zone d'aménagement concerté dite du centre-ville sur le territoire de la commune de Cesson,

Vu l'arrêté préfectoral n°2020/DDT/STAC/002 du 17 août 2020 portant abrogation de l'arrêté n°2018/DDT/STAC/005 portant création de la zone d'aménagement concerté dite du centre-ville sur le territoire de la commune de Cesson en date du 7 novembre 2018,

Vu l'arrêté préfectoral n°2020/DDT/STAC/003 du 17 août 2020 portant création de la zone d'aménagement concerté dite du centre-ville sur le territoire de la commune de Cesson,

Vu les statuts de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart,

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Cesson approuvé le 16 décembre 2003, modifié en dernière date le 12 octobre 2016, et dont la révision générale a été prescrite par délibération du conseil municipal le 14 septembre 2016,

Vu la délibération du 17 décembre 2014 du conseil d'administration de l'EPA Sénart relative au lancement de la concertation préalable à la création de la ZAC « Centre-Ville » sur le territoire de la commune de Cesson,

Vu la délibération n°DEL-2018/233 du 26 juin 2018 du conseil de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud émettant un avis favorable sur le dossier de création de la ZAC « Centre-Ville » à Cesson, assorti de prescriptions techniques,

Vu la délibération n° DEL-2019/479 du 17 décembre 2019 du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud définissant l'intérêt communautaire, selon laquelle, en matière d'aménagement de l'espace communautaire, l'ensemble des ZAC du territoire sont d'intérêt communautaire,

Vu le dossier de réalisation de la ZAC « Centre-Ville », joint à la présente délibération, tel que transmis par l'EPA Sénart aux fins d'avis,

Vu le projet d'avis détaillé sur le dossier de réalisation de la ZAC « Centre-Ville » à Cesson, joint à la présente délibération,

Considérant que la ZAC « Centre-Ville » à vocation d'habitat constitue un enjeu important pour le développement et l'équilibre de la commune de Cesson ainsi que pour l'opération d'intérêt national de Sénart,

Considérant qu'à ce titre, la communauté d'agglomération Grand Paris Sud soutient la réalisation d'un nouveau quartier en renouvellement urbain, répondant aux objectifs de logement du territoire, à proximité d'un réseau de transport public, de la polarité commerciale et présentant une attention particulière au paysage, en lien avec un verger existant,

Considérant, toutefois, qu'au regard des compétences de la communauté d'agglomération, un certain nombre de prescriptions devront être intégrées dans le cadre de la réalisation de la ZAC et que des points de vigilance devront être signalés et traités, en lien avec la communauté d'agglomération et la commune, tout au long du projet,

Vu la délibération n°DEL-2020/143 du conseil communautaire en date du 7 juillet 2020 portant délégation d'attributions au bureau communautaire en application de l'article L.5211-10 du code général des collectivités territoriales,

Sur proposition du Président,

Le bureau de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

**APPROUVE** le dossier de réalisation de la ZAC « Centre-Ville » à Cesson et le programme des équipements publics, assorti de prescriptions techniques jointes à la présente délibération.

**DEMANDE** à l'aménageur, eu égard aux compétences de la communauté d'agglomération, de tenir compte de ces prescriptions et préconisations dans la mise en œuvre du projet.



Accusé de réception en préfecture  
091-200059228-20201124-DEL\_2020\_378-DE  
Date de télétransmission : 04/12/2020  
Date de réception préfecture : 04/12/2020

**AUTORISE** le Président ou le Vice-président ayant délégation dans le domaine concerné à signer tous les documents afférents au présent avis.

**DIT** que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet du Département de l'Essonne.

Votes :

NPPV :	0
Abstentions :	0
Suffrages exprimés :	36
Majorité absolue :	19
Votes Pour :	36
Votes Contre :	0

**Michel BISSON**  
Président

Transmis en Préfecture le - 4 DEC. 2020  
Affiché le - 1 DEC. 2020

*La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Versailles ou d'un recours gracieux auprès de la Communauté d'agglomération, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite d'acceptation, sauf exceptions prévues à l'article 21 de la loi du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations et par les décrets d'application de ce texte. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois. La saisine du tribunal peut s'effectuer par voie dématérialisée par l'application Télérecours citoyens, accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).*

## Note de Synthèse n° 23

### SEANCE DU BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 24 NOVEMBRE 2020

#### OBJET : AVIS SUR LE DOSSIER DE REALISATION DE LA ZAC CENTRE VILLE A CESSON

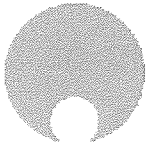
En application des articles L.311-1 et suivants et R.311-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) de Sénart a pris l'initiative de la création de la ZAC « Centre-Ville » sur le territoire de la commune de Cesson dans le département de Seine-et-Marne.

Ce projet s'inscrit dans la poursuite du développement urbain de l'OIN de Sénart. Il a pour objectif la création d'un nouveau quartier résidentiel en renouvellement d'environ 30 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, représentant environ 415 logements. L'emprise foncière, d'environ 20 fonds de parcelles adjacentes et d'un ancien verger sur une superficie de 4 hectares, est située dans le centre-ville de la commune de Cesson. L'ensemble des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet est confié à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) qui intervient dans le cadre d'une convention signée avec l'EPA Sénart et la commune de Cesson. La programmation comprend 30% de logements locatifs sociaux, soit 111 logements, lesquels ont déjà fait l'objet d'un permis d'aménager, obtenu en 2015. Pour des raisons de continuités paysagères, de cohérence urbaine ainsi que de mixité sociale, ces constructions sont intégrées dans le périmètre de la ZAC.

Le PLU de la commune de Cesson, approuvé le 16 novembre 2013, est applicable dans le périmètre de la ZAC. Une première modification a été approuvée le 12 octobre 2016 et une révision est en cours.

Le programme de la ZAC s'appuie sur les objectifs suivants :

- La création d'un nouveau quartier, s'intégrant à l'ensemble de la commune et avec les quartiers situés à proximité ;
- L'apaisement de la mobilité en rendant prioritaires les piétons et en contribuant à pacifier l'usage de la voiture et les stationnements dans le centre-bourg ;
- La contribution à la requalification du centre-ville et au renforcement de son attractivité ;
- La création de liaisons douces, permettant de lier le nouveau quartier aux trames paysagères de la commune ;
- La qualité des espaces publics ;
- L'accueil de nouveaux habitants.



La concertation préalable s'est déroulée, dans un premier temps en 2012 et 2013, sous la forme de réunions publiques, d'une balade urbaine et d'ateliers. Puis, à compter de 2017, sous la forme de réunions publiques, d'une exposition de présentation du projet ainsi que de la mise à disposition du dossier de concertation et d'un registre. A l'issue, il est constaté qu'il y a peu de remise en cause des éléments structurants du projet.

Le projet de ZAC a été dispensé d'étude d'impact par décision préfectorale du 10 novembre 2017. Toutefois, afin de se conformer au régime de protection des espèces, un dossier de demande de dérogation devra être constitué préalablement à la réalisation des travaux de construction, conformément à l'article L. 425-15 du code de l'urbanisme. D'autre part, une charte de développement durable a été élaborée et approuvée par délibération du conseil municipal de la commune de Cesson le 2 février 2016.

Le dossier de création a été approuvé par le conseil d'administration de l'EPA le 7 mars 2018. Le conseil communautaire Grand Paris Sud a, au titre de sa compétence en matière d'aménagement de l'espace communautaire, émis un avis favorable, assorti de prescriptions techniques, par délibération en date du 26 juin 2018.

Le Préfet de Seine-et-Marne a pris un arrêté de création le 17 août 2020.

Suite à la création de la ZAC, le projet a été approfondi sur les aspects suivants :

- L'affirmation de l'allée Verneau comme élément structurant reliant la place Verneau et la future place du Verger et son traitement paysager en deux parties, piétonne et voie partagée,
- Des constructions R+2+Attique et R+2+double attique avec un espace privatif ouvert ou des rez-de-chaussée « actifs »,
- Des rez-de-chaussée « actifs » qui peuvent être dédiés à l'activité qui s'organisent le long de l'allée Verneau et autour du Verger
- L'élaboration d'un « plan guide des espaces publics » et le développement du volet gestion des eaux pluviales.

L'aménageur prendra en charge la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries nouvelles, cheminements piétons, espaces verts publics, création de parkings publics en aérien, réseaux de la zone). Les équipements scolaires, sportifs culturels existants sur la commune accueilleront la population induite.

Le bilan de l'opération financera la part induite par les besoins de la ZAC des travaux d'extension sous maîtrise d'ouvrage de la ville des équipements publics existants pour augmenter leur capacité d'accueil (groupe scolaire, plateau sportif).

L'opération est prévue en quatre phases, y compris deux opérations (résidence intergénérationnelle de 80 logements et lot de 31 logements) lancées en amont en 2016 et 2017. Les phases suivantes débiteront en 2021 et s'achèveront en 2025.



Accusé de réception en préfecture  
091-200059228-20201124-DEL\_2020\_378-DE  
Date de télétransmission : 04/12/2020  
Date de réception préfecture : 04/12/2020

Dans le cadre de sa compétence en matière d'aménagement de l'espace communautaire, la communauté d'agglomération Grand Paris Sud a été saisie pour émettre un avis sur le dossier de réalisation de la ZAC.

La communauté d'agglomération Grand Paris Sud partage l'enjeu du développement urbain sur l'OIN de Sénart, dont fait partie la commune de Cesson et soutient, à ce titre, la réalisation d'un nouveau quartier en renouvellement urbain, répondant aux objectifs de logement du territoire, à proximité d'un réseau de transport public, de la polarité commerciale et présentant une attention particulière au paysage, en lien avec un verger existant.

Toutefois, au regard du dossier de réalisation et des compétences de la communauté d'agglomération, un certain nombre de prescriptions devront être intégrées dans le cadre de la réalisation de la ZAC et des points de vigilance devront être traités, en lien avec la communauté d'agglomération et la commune, tout au long du projet.

Ces éléments sont détaillés dans l'avis sur le dossier de réalisation de la ZAC, joint à la présente.

Aussi, est-il proposé au bureau communautaire d'émettre un avis favorable au dossier de réalisation de la ZAC « Centre-Ville » à Cesson et au programme des équipements publics, en l'assortissant des prescriptions techniques et points de vigilance dans les phases ultérieures de mise en œuvre du projet, tels que détaillés dans l'avis précité.

Je vous remercie de bien vouloir en délibérer.

Lieusaint, le 17 novembre 2020

## Dossier de réalisation de la ZAC Centre-Ville à Cesson

### Avis du bureau communautaire de Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart

En application des articles L311-1 et R311-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, l'Etablissement Public d'Aménagement de Sénart a pris l'initiative de la création de la ZAC « Centre-Ville » sur le territoire de la commune de Cesson dans le département de Seine-et-Marne.

Ce projet s'inscrit dans la poursuite du développement urbain de l'OIN de Sénart. Il a pour objectif la création d'un nouveau quartier résidentiel en renouvellement d'environ 30 000 m<sup>2</sup> SDP de logements soit environ 415 logements. L'emprise foncière d'environ 20 fonds de parcelles adjacentes et d'un ancien verger sur une superficie de 4 hectares, situé dans le centre-ville de la commune de Cesson. L'ensemble des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet sont confiés à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) qui intervient dans le cadre d'une convention signée avec l'EPA Sénart et la commune de Cesson. La programmation comprend 30% de logements locatifs sociaux, soit 111 logement. Ils ont déjà fait l'objet d'un permis d'aménager obtenu en 2015. Pour des raisons de continuités paysagères, de cohérence urbaine ainsi que de mixité sociale, ces constructions sont intégrées dans le périmètre de la ZAC.

Le PLU de la commune de Cesson, approuvé le 16 novembre 2013, est applicable dans le périmètre de la ZAC. La dernière modification (n°4) a été approuvée le 12 octobre 2016 et une révision est en cours.

Suite à la création de la ZAC, le projet a été approfondi sur les aspects suivants :

- L'affirmation de l'allée Verneau comme élément structurant reliant la place Verneau et la future place du Verger et son traitement paysager en deux parties, piétonne et voie partagée,
- Des constructions R+2+Attique et R+2+double attique avec un espace privatif ouvert ou des rez-de-chaussée « actifs »,
- Des rez-de-chaussée « actifs » qui peuvent être dédiés à l'activité qui s'organisent le long de l'allée Verneau et autour du Verger
- L'élaboration d'un « plan guide des espaces publics » et la mise en œuvre des méthodes de gestion alternative des eaux pluviales favorisant la gestion à la source,





Le projet de ZAC a été dispensé d'étude d'impact par décision préfectorale du 10 novembre 2017. Toutefois, afin de se conformer au régime de protection des espèces, un dossier de demande de dérogation devra être constitué préalablement à la réalisation des travaux de construction conformément à l'article L. 425-15 du code de l'urbanisme. D'autre part, une charte de développement durable a été élaborée, approuvée par délibération du conseil municipal de la commune de Cesson le 2 février 2016.

Le dossier de création a été approuvé par le conseil d'administration de l'EPA le 7 mars 2018. Le Conseil Communautaire de Grand Paris Sud a par ailleurs émis un avis favorable assorti de prescriptions techniques le 26 juin 2018. Le Préfet de Seine-et-Marne a pris un arrêté de création le 17 août 2020.

Considérant l'intérêt communautaire de Grand Paris Sud au titre de la compétence Aménagement de l'espace communautaire défini en décembre 2017, qui fixe que « l'ensemble des ZAC sont d'intérêt communautaire, à l'exception des ZAC déjà existantes d'initiative communale » ; à ce titre la ZAC Centre-Ville sera bien d'intérêt communautaire. Grand Paris Sud a donc été saisi pour émettre un avis sur le dossier de réalisation, dans un délai de 3 mois à compter du 13 octobre 2020.

Grand Paris Sud ne peut que partager l'enjeu du développement urbain sur l'OIN de Sénart, dont fait partie la commune de Cesson et à ce titre soutenir la réalisation d'un nouveau quartier en renouvellement urbain, répondant aux objectifs de logement du territoire, à proximité d'un réseau de transport public, de la polarité commerciale et présentant une attention particulière au paysage, en lien avec un verger existant.

Il est pris acte que l'aménageur prend en charge les coûts des équipements publics d'infrastructure conformément à l'art. R331-5 du code de l'urbanisme et notamment les réseaux de la zone (eau potable, défense incendie, eaux pluviales, eaux usées, éclairage et communications électroniques) dont la gestion future reviendra à l'Agglomération.

Par ailleurs, il est également pris acte qu'une participation est prévue aux équipements de superstructure à hauteur des besoins générés par la ZAC.

Toutefois, au regard du dossier de réalisation, et au regard des compétences de l'Agglomération, un certain nombre de prescriptions devront être intégrées dans le cadre de la réalisation de la ZAC ; et des points de vigilance devront aussi être traités, en lien avec l'Agglomération et la Ville, tout au long du projet. Il convient de noter que l'AVP des espaces publics a déjà fait l'objet d'un avis le 23 décembre 2019 de Grand Paris Sud avec des prescriptions qui sont ici rappelées. Elles devront être prises en compte également dans le cadre de l'élaboration du dossier PRO à venir.

## 1/POUR CE QUI CONCERNE LES COMPETENCES DE L'AGGLOMERATION GRAND PARIS SUD

Un certain nombre de documents cadre sont en cours de rédaction ; le Programme Local de l'Habitat (PLH), le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) qui fixeront des orientations et prescriptions encadrant les opérations d'aménagement et dont il conviendra de tenir compte dans les phases de réalisation de la ZAC.

### 1.1 – Au titre de l'Habitat :

L'intérêt communautaire requiert la définition et la mise en œuvre d'un Programme Local de l'Habitat et le développement d'une offre de logements qui réponde aux besoins tout en assurant une répartition équilibrée et diversifiée des types de logements entre les communes et les quartiers.

La commune de Cesson, associée aux travaux du PLH de Sénart 2015-2020, dont le projet politique a été adopté en Conseil Communautaire en 2015 mais qui n'a pas été exécutoire, s'inscrira dans le futur PLH de Grand Paris Sud qui devrait être adopté en 2021 et couvrir la période 2020 – 2025.

A titre d'information, le Porter à Connaissance de l'Etat fixe à 2 400 logements par an les objectifs de construction neuve pour l'ensemble l'Agglomération, dont 540 à 725 logements locatifs sociaux. Le PLH, en concertation avec les communes, déclinera à l'échelle communale, ces objectifs, tant sur le plan quantitatif que qualitatif.

L'Agglomération sera donc très attentive à la programmation de logements envisagée (typologies de logement, formes urbaines des logements sociaux, etc...).

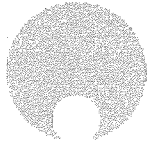
### 1.2 – Au titre des compétences Eau potable et Assainissement :

#### ➤ **Eau potable**

Il a bien été noté qu'un réseau d'eau potable sera créé depuis la rue Maurice Creuset jusqu'à l'avenue Charles Monier en empruntant la future voie de desserte automobile traversant la ZAC.

Les prescriptions techniques de la Communauté d'agglomération, future gestionnaire des réseaux, sont rappelées en annexe de ce document. Il est souligné, en particulier, que la télérelève devra être opérationnelle sur la ZAC. Si les aménagements ne permettent pas le bon fonctionnement de la télérelève sur ou en dehors de la ZAC à l'issue de son achèvement, l'aménageur devra prendre en charge financièrement tous les travaux nécessaires pour que la télérelève soit opérationnelle.

Au regard des documents fournis, Grand Paris Sud ne peut fournir une liste exhaustive de réserves et de prescriptions. Des observations complémentaires pourront être formulées ultérieurement par Grand Paris Sud sur des documents plus précis (AVP, PRO, DCE).



➤ **Eaux usées (EU) :**

La ZAC est bien desservie par un réseau d'eaux usées public à la fois sur la rue Maurice Creuzet et sur l'avenue Charles Monnier (EU 12)

Les modalités de raccordement des réseaux EU créés à l'intérieur du périmètre de ZAC sur les réseaux publics seront étudiés ultérieurement (stade AVP, PRO, DCE), et les raccordements au réseau public seront confiés au délégataire de Grand Paris Sud (Suez), à la charge de l'aménageur.

Les recherches de raccordement gravitaire sont à privilégier lors de l'élaboration de l'AVP. En cas de nécessité de recourir à un poste de relèvement, son dimensionnement devra être justifié par une note de calcul.

**Eaux pluviales (EP) :**

Le principe de gestion des eaux pluviales des parcelles privées est celui de rétentions à la parcelle complété par des noues publiques et bassin de rétention, avec un débit de fuite limité à 1l/s/ha pour une pluie de retour 100 ans pour les surfaces supplémentaires imperméabilisées: il conviendra que l'aménageur fournisse une note de calcul permettant de s'assurer du bon dimensionnement des rétentions prévues.

Les modalités de raccordement des réseaux EP créés à l'intérieur du périmètre de ZAC sur les réseaux publics seront étudiés ultérieurement (PRO, DCE), et les raccordements au réseau public seront confiés au délégataire de Grand Paris Sud (Suez), à la charge de l'aménageur.

Il est bien noté qu'un dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau est en cours de finalisation.

➤ **Commun eaux usées et eaux pluviales :**

Les prescriptions techniques de la Communauté d'agglomération, future gestionnaire des réseaux, sont rappelées en annexe de ce document.

Au regard des documents fournis, Grand Paris Sud ne peut fournir une liste exhaustive de réserves et de prescriptions. Des observations complémentaires pourront être formulées ultérieurement par Grand Paris Sud sur des documents plus précis (AVP, PRO, DCE).

1.3 – Pour la collecte des déchets :

Les informations fournies dans le dossier de réalisation et dans le cadre de l'AVP ne permettent pas de constater la bonne prise en compte des prescriptions de Grand Paris Sud. Pour rappel, il était indiqué dans l'avis sur le dossier de création que le projet de mise en place de bornes enterrées sur la ZAC était appuyé, Grand Paris Sud souhaitant développer ce mode de collecte sur son territoire.

Suite au courrier de l'EPA en réponse au projet d'avis, il est noté que la dépense des travaux et de la fourniture des bornes a été intégrée dans le chiffrage des travaux d'aménagement des espaces publics

Le cahier actualisé des prescriptions d'implantation des points d'apport volontaire sera transmis à l'EPA. Il rappelle que les bornes doivent en priorité être installées sur le domaine privé. Un plan de localisation des conteneurs enterrés sur la base de l'étude de dimensionnement faite par la Communauté d'Agglomération devra être transmis par l'EPA.

#### 1.4 – Volet Energie :

**Sur le réseau de chaleur**, la ZAC Centre-ville de Cesson n'est pas concernée par les zones à enjeux pour la création d'un nouveau réseau de chaleur. Il est toutefois dommage que le recours aux énergies renouvelables ne soit pas prévu, au-delà de ce qui est imposé par la réglementation thermique. Il en est de même pour la performance énergétique des bâtiments et leur conception bioclimatique, qui en réalité correspondent uniquement aux exigences réglementaires (RT2012). L'Agglomération restera vigilante concernant la traduction opérationnelle des engagements relatifs aux économies d'énergies pris dans la charte de développement durable.

#### 1.5 – Volet espaces publics :

**Sur le raccordement à la voirie communautaire** avenue Charles Monier au droit du n°13 :

- Il est indiqué qu'un aménagement de l'intersection est prévu de manière à marquer l'entrée de quartier et à réduire la vitesse des véhicules. Néanmoins, aucune précision n'est apportée sur la nature de cet aménagement de sécurité.
- Il est mentionné qu'une étude de circulation a été réalisée en 2018 qui prévoit un accroissement de trafic sur le secteur bien que l'impact de la réalisation de la ZAC sur les conditions de circulation reste maîtrisable. Toutefois, aucun élément concret n'est fourni pour corroborer cette affirmation.

**Sur l'éclairage public**, il conviendra d'intégrer les prescriptions suivantes :

- La conception et la réalisation de l'éclairage public, de la signalisation tricolore se feront en concertation et selon les prescriptions de l'Agglomération ;
- Le matériel d'éclairage, de balisage ou de signalisation tricolore seront de technologie Led. Une étude d'éclairage devra être réalisée pour déterminer le type de plateau Led, la hauteur et l'espacement des mâts ;
- Un système d'abaissement de puissance et de détection de présence à des heures prédéfinies par la collectivité devra équiper les candélabres ;
- Des notes de calcul de puissance devront être effectuées pour déterminer et dimensionner les câbles et armoires avec ses protections électriques ou pour se raccorder sur un réseau existant ;
- Le matériel qui aura été validé au préalable par les collectivités, sera conforme aux recommandations et réglementations en vigueur et sera installé dans les règles de l'art ;



- Toute intervention sur un réseau existant devra faire l'objet d'une demande auprès de la collectivité pour sécuriser et consigner les installations ;
- Pour la validation des équipements installés par l'aménageur un DOE (plan de classe A, fiches produits, études d'éclairage et de puissance, consuel, rapport bureau de contrôle) devra être fournis avant la pré-réception sur site avec la collectivité.

Enfin, avant la rétrocession administrative et la reprise en gestion des installations par l'Agglomération, une délibération des communes actant l'intégration dans le domaine public de la voirie et ses abords devra être établie.

#### 1.6 – Volet transition écologique :

**Sur le volet Faune/Flore**, il est indiqué la présence d'espèces protégées qui va impliquer le dépôt d'un dossier de dérogation. L'Agglomération demande à être informée des mesures mises en œuvre à ce titre. Il est fait état de l'intérêt, même modéré, de l'aire d'étude dans les continuités écologiques. Or, si le projet prévoit de nombreuses surfaces ouvertes, la question de la gestion future de ces espaces est majeure pour identifier leur rôle sur le fonctionnement du site. A ce titre, il conviendra de porter une attention particulière à la gestion du verger ainsi qu'à celle des nombreux espaces privés pour sensibiliser les futurs propriétaires (communication, formation). Le choix des espèces plantées jouera également un rôle important pour la fonctionnalité écologique du site. Enfin, pour éviter toute rupture de continuités écologiques supplémentaires, les clôtures, ou autres dispositifs matérialisant les limites de propriétés, devraient pouvoir être perméables à la circulation à minima de la petite faune.

#### 1.7 – Volet aménagement numérique :

##### ➤ **Infrastructures**

L'Agglomération demande de placer une chambre de tirage sur le réseau de transport au droit des adductions de parcelles ou de lot afin notamment d'éviter aux faisceaux de fourreaux des changements de direction trop important et de prévoir un fourreau de diamètre 80 supplémentaire.

##### ➤ **Réseau de fibre optique**

Il convient d'anticiper la nécessité d'une armoire de rue et de sa chambre de tirage pour desservir le quartier et ainsi déterminer un emplacement adapté.

##### ➤ **Téléphonie mobile**

Il convient de prévoir une parcelle permettant l'installation d'une antenne relais mobile, de 50 m<sup>2</sup> à une distance de préférence de 100 m des habitations. Cette parcelle sera desservie par une infrastructure de communication électronique et une infrastructure électrique distincte.

## 2/POINTS DE VIGILANCE SUR LESQUELS L'AGGLOMERATION SOUHAITE ATTIRER L'ATTENTION

Au-delà des prescriptions au titre des compétences exercées par Grand Paris Sud qui devront être respectées, la communauté d'agglomération souhaite attirer l'attention de l'aménageur sur un certain nombre de points qui pourraient faire l'objet d'un travail commun dans les phases ultérieures de l'opération.

### 2.1 – Sur le volet Espaces publics, Transport et Déplacement

L'un des enjeux de cette opération consiste à améliorer les déplacements et développer les modes doux en donnant plus d'espace aux piétons et aux cycles tout en conciliant tous les modes de déplacement.

Pour ce faire, le projet de ZAC doit proposer des aménagements de qualité, visibles et sécurisés, encourageant l'utilisation de modes de déplacements alternatifs à la voiture.

En complément des éléments portés à connaissance, il est demandé une vigilance particulière sur les points suivants.

#### ➤ **Voirie :**

- Création d'une voie partagée :

La mise en œuvre de cette voie partagée s'intègre plus largement dans la réflexion conduite par la commune (apaisement généralisé des vitesses, valorisation des modes actifs, revitalisation du centre-ville, ...). Cette nouvelle zone de circulation prévoit une cohabitation apaisée entre les piétons et les véhicules (automobiles, vélos...) dans un même espace. A ce titre, toutes les chaussées, sauf exception, sont à double sens pour les cyclistes.

Au sud de l'opération, la section n°3 de la voie partagée prévoit une circulation à sens unique. Il est demandé à ce qu'un double-sens cyclable soit mis en place afin d'autoriser les vélos à emprunter la voie à contresens de la circulation automobile. Des pictogrammes pourront permettre de matérialiser les doubles sens cyclables.

L'aménagement devra donner l'impression que le véhicule circule sur un espace piéton (et non l'inverse). A ce titre, le CEREMA recommande de rendre perceptible la différence entre bande de roulement partagée et espace dédié aux piétons (ressaut, contraste tactile, BEV, ...).

- Traversées piétonnes :

Le concept de voie partagée induit une utilisation raisonnée des espaces, sans aménagement



spécifique, en particulier concernant les traversées piétonnes. Toutefois, en cas de matérialisation des traversées piétonnes, il sera alors conseillé conformément aux recommandations du Plan d'Actions pour les Mobilités Actives de supprimer deux places de stationnement motorisé (cas du stationnement en bataille) en amont de chaque passage piéton. Ces emplacements pourront être végétalisés afin d'améliorer la visibilité et la sécurité des piétons ou remplacés par des arceaux pour le stationnement des vélos.

Pour mémoire, un emplacement de stationnement VL permet d'aménager 5 à 12 places pour les deux-roues.

- Aménagement d'une circulation douce le long du verger :

Il est préconisé de réaliser un aménagement de qualité, éclairé, visible, pratique et agréable permettant son usage à la fois aux cyclistes, comme aux piétons, tout en actant une sécurité maximale de ces derniers.

Une attention particulière apparaît nécessaire aux débouchés de cette voie. Il conviendra d'en sécuriser au maximum les accès, à la fois contre les éventuels autres usages (véhicules motorisés de type scooter ou mobylettes) en respectant pour autant les normes d'accessibilité et pour permettre la visibilité des piétons par rapport aux autres modes, principalement mécanisés.

#### ➤ **Stationnement :**

- Stationnement vélo sur l'espace public :

Autant que les conditions de circulation, l'absence ou l'inadéquation de l'offre de stationnement peut constituer un frein majeur à l'utilisation du vélo. Or le présent dossier de réalisation ne propose aucune solution de stationnement pour les vélos dans le périmètre de la ZAC. Seule la question du stationnement automobile est abordée.

Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France fixe des prescriptions en matière de stationnement des vélos sur les espaces publics et privés auxquelles doit répondre la ZAC Centre-Ville.

Le nombre de places de stationnement à réserver au stationnement vélo sera établi en fonction des caractéristiques locales.

S'agissant des espaces publics, et compte-tenu de la nature des aménagements projetés, il est préconisé de déployer une offre de stationnement mixte et adaptée, à proximité de la place du Verger, de façon dédiée, en dehors des cheminements piétons et si possible de la voirie.

Compte-tenu des activités projetées le long de l'allée piétonne (et de la possible création d'un atelier vélo), la création d'un abri avec arceaux dans ce secteur paraît pertinente et permettrait ainsi de



répondre aux besoins de stationnement tant de courte ou moyenne durée pour les visiteurs et habitants.

- Stationnement vélo sur l'espace privé :

Le dossier de réalisation précise le nombre de places de stationnement prévu en aérien et rappelle l'aménagement pour chaque plot de logements du volume d'emplacement nécessaire et conforme au PLU.

Rien n'est précisé concernant le stationnement des vélos. Il aurait été judicieux de rappeler la réglementation et d'émettre des recommandations pour la conception et l'aménagement de places de stationnement des vélos dans les immeubles d'habitation.

Ces données permettraient également de mesurer l'opportunité d'aménager, en sus d'un abri vélo le long du verger, d'autres arceaux dans le périmètre de l'opération.

Dans cette perspective, les emplacements de stationnement des vélos devront également être distincts du trottoir.

Pour ce faire, le guide pratique édité par la FUB constitue le référentiel à prendre en compte.

- Stationnement voiture sur l'espace public :

L'aménagement en voie partagée type zone de rencontre nécessite que le stationnement des véhicules soit organisé. Le stationnement et l'arrêt des véhicules motorisés ne seront possibles qu'au sein des espaces aménagés à cet effet.

Mais le stationnement doit également y être limité afin de ne pas renvoyer l'image d'une « rue parking » en l'éloignant de la « rue piétonne ».

Il conviendrait de préciser l'opportunité des 85 places de stationnement destinés aux résidents et visiteurs projetées au sein de plusieurs poches dédiées, d'autant que celles-ci viendront compléter les emplacements prévus dans les plots de logement.

Par ailleurs, en lien avec les nouvelles pratiques de mobilité, notamment l'électromobilité, il est préconisé de prévoir des mesures conservatoires pour l'implantation éventuelle de bornes de recharge électrique sur les emplacements publics.

### **Transports en commun**

Les voiries créées n'ayant pas vocation à accueillir des transports en commun, aucune recommandation n'est apportée concernant cette thématique.





ANNEXE :

➤ **Eau potable :**

En préambule, il convient de rappeler que l'Aménageur doit prendre à sa charge toutes les dépenses imposées par la ZAC :

- Ainsi, dans l'éventualité où des travaux de renforcement des réseaux existants en dehors du périmètre de la ZAC seraient nécessaires pour alimenter la ZAC en eau potable, ils devront être réalisés et pris en charge financièrement par l'Aménageur.
- Tous les raccordements et réseaux d'eau potable imposés par la ZAC devront être pris en charge financièrement par l'aménageur y compris les raccordements et extensions situées en dehors du périmètre de la ZAC. Les raccordements au réseau existant d'eau potable seront confiés au délégataire de Grand Paris Sud, Suez Eau France.
- La télérelève devra être opérationnelle sur la ZAC ; actuellement la zone de la ZAC est couverte par la télérelève ; si les aménagements de la ZAC prévus par l'aménageur ne permettent pas le bon fonctionnement de la télérelève sur ou en dehors de la ZAC à l'issue de son achèvement, l'aménageur devra prendre en charge financièrement tous les travaux nécessaires pour que la télérelève soit opérationnelle.
- Des vannes de sectionnement doivent être prévues tous les 200 m ;
- Les emprises nécessaires pour l'implantation des regards de comptage sur le domaine public (hors entrée charretière) ;

➤ **Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)**

- Les hydrants (poteaux ou bouches incendie) et leur environnement (socle de propreté, sécurité, signalisation...) pour la défense incendie en domaine public positionnés dans le respect du Règlement Départementale de Défense Extérieure Contre l'Incendie de Seine-et-Marne et des prescriptions de Grand Paris Sud.

L'aménageur, lors de l'élaboration de son projet (AVP), devra fournir à Grand Paris Sud les éléments suivants pour l'émission de prescriptions relatives aux réseaux d'eau potable, sous format informatique et sous format papier :

- Une note hydraulique justifiant du dimensionnement des réseaux de la ZAC.
- Des plans présentant le réseau d'eau potable et les ouvrages pour la défense incendie sur le domaine public uniquement et les futurs aménagements de la voirie (espaces verts, trottoirs, chaussée, arbres...) précisant les limites du futur domaine public à l'achèvement de la ZAC ;
- Des plans avec l'ensemble des réseaux divers ;
- Des coupes lors de traversées de noues, de croisements inter-réseaux....
- La nature et la qualité des matériaux envisagés pour les réseaux et ouvrages d'eau potable



Accusé de réception en préfecture  
091-200059228-20201124-DEL\_2020\_378-DE  
Date de télétransmission : 04/12/2020  
Date de réception préfecture : 04/12/2020

(canalisations, vannes, décharges, ventouses, BAC, grillage avertisseur ...) et le mode d'exécution des travaux d'eau potable doivent être décrits et conformes au Cahier des Prescriptions Techniques de Grand Paris Sud et de son délégataire Suez Eau France.

➤ **Commun eaux usés et eaux pluviales**

L'aménageur devra fournir à Grand Paris Sud les éléments suivants pour l'émission de prescriptions relatives aux réseaux EU et EP, sous format informatique et sous format papier :

- Une note hydraulique justifiant du dimensionnement des ouvrages de la ZAC (rétention EP notamment, et poste EU si le raccordement gravitaire n'était pas possible) ;
- La vérification de la capacité résiduelle des collecteurs en aval du raccordement ;
- Des plans présentant le réseau EU et EP et les ouvrages et les futurs aménagements de la voirie (espaces verts, trottoirs, chaussée, arbres...) précisant les limites du futur domaine public à l'achèvement de la ZAC ;
- Des plans avec l'ensemble des réseaux divers ;
- Des coupes lors de traversées de noues, de croisements inter-réseaux....
- La nature et la qualité des matériaux envisagés pour l'EU et l'EP et le mode d'exécution des travaux d'assainissement doivent être décrits et conformes au Cahier des Prescriptions Techniques de Grand Paris Sud et de son délégataire Suez Eau France. **La pose de collecteur public en PVC est proscrite.** Les collecteurs devront à minima avoir une pente de 0,5 %. Les branchements devront avoir une pente minimale de 3%.