

Zone d'aménagement concerté ZAC centre-ville – Cesson	DOSSIER DE REALISATION	Novembre 2020
---	-------------------------------	----------------------

R.0 – RAPPORT DE PRÉSENTATION



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

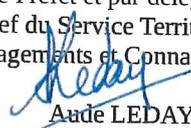

Aude LEDAY-JACQUET

Table des matières

<u>I</u>	<u>Objet de l'opération</u>	3
a)	<u>Présentation du site et de ses spécificités</u>	3
b)	<u>Périmètre du projet</u>	5
c)	<u>Le programme de la ZAC centre-ville Cesson</u>	7
1.	<u>Le verger : nouvelle place publique du quartier</u>	7
2.	<u>Programmation urbaine</u>	7
3.	<u>Equipements publics</u>	8
<u>II</u>	<u>Rappel de la procédure mis en œuvre jusqu'au dossier de réalisation</u>	10
a)	<u>La création de la ZAC</u>	10
b)	<u>De la création à la réalisation de la ZAC</u>	10
c)	<u>Aspect réglementaire</u>	11
<u>III</u>	<u>Présentation des caractéristiques du projet d'aménagement intégrées au dossier de réalisation</u>	12
a)	<u>Démarche environnementale</u>	12
b)	<u>Conception urbaine et paysagère</u>	12
c)	<u>Desserte routière</u>	13
d)	<u>Liaisons douces</u>	13
1.	<u>Eaux pluviales et eaux usées</u>	15
2.	<u>Eau potable</u>	15
3.	<u>Autres réseaux secs</u>	16
<u>IV</u>	<u>Phasage</u>	17

Annexe : charte

I Objet de l'opération

a) Présentation du site et de ses spécificités

Le projet de la ZAC centre-ville s'implante à Cesson, commune située dans le département de Seine-et-Marne à environ 50 km au sud-est de Paris. Cesson a connu une évolution démographique importante, passant de 4 938 habitants en 1975 à 10 558 au 1er janvier 2020.

La ville de Cesson est intégrée aux périmètres suivants :

- Le territoire de l'Agglomération Grand Paris Sud (GPS) Seine-Essonne-Sénart créée au 1er janvier 2016 et qui regroupe 23 communes, dont Cesson.
- L'opération d'intérêt national de Sénart regroupant l'ensemble des communes de l'agglomération GPS située Seine-et-Marne ainsi que deux communes en Essonne : Tigery et Saint-Pierre-du-Perray.

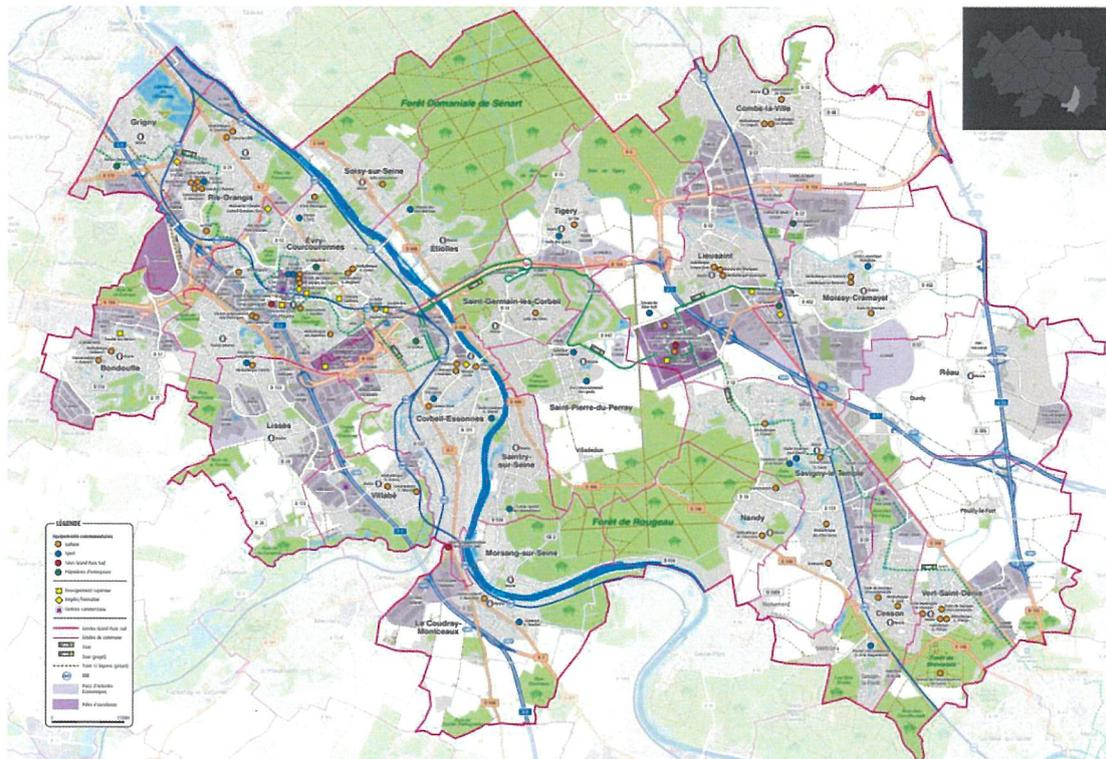


Figure 1, cartographie de l'agglomération, Grand Paris Sud

S'inscrivant dans la partie centre bourg de Cesson, les terrains de la ZAC Centre-ville sont bordés par l'avenue Charles Monier au Nord et par la rue Maurice Creuset à l'Ouest.

Le Sud du périmètre est marqué par la présence de lotissements de type pavillonnaire desservis par deux voies communales, la rue du Verger et la rue du Gros Chêne.

A l'Est, le secteur est à proximité immédiate d'une des entrées de la ville et d'un quartier pavillonnaire, limitrophe à la commune de Vert-Saint-Denis. Le secteur, à dominante résidentielle, se situe en retrait de la polarité commerciale s'étendant au Nord autour de la place Verneau et du pôle d'équipements qui lui-même s'organise à l'Ouest autour de la mairie.

Le projet bénéficie de la proximité de la gare de Cesson, localisée à un peu plus d'un kilomètre au Nord-ouest de la rue Maurice Creuset permettant de rejoindre par le RER D la Capitale en moins de 50 minutes (Gare de Lyon).

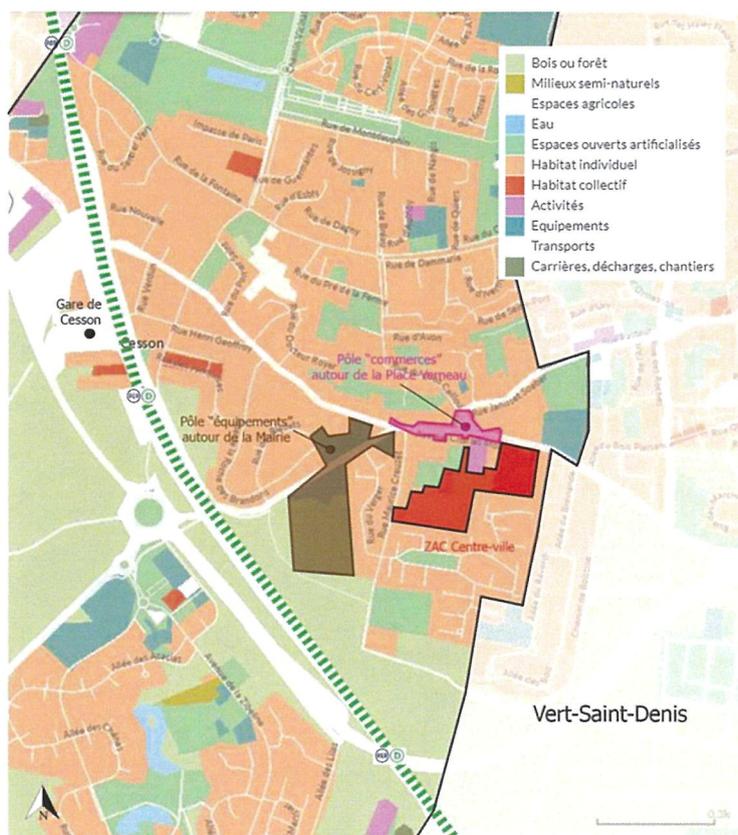


Figure 2, Mode d'occupation des sols au droit de la zone

b) Périmètre du projet

L'emprise foncière du secteur est composée d'environ 20 parcelles adjacentes et enclavées correspondant à des fonds de parcelles non bâties ainsi qu'un ancien verger non exploité, pour une surface totale d'environ 4 hectares. La domanialité du site appartient pour la plus grande partie à des propriétaires privés.

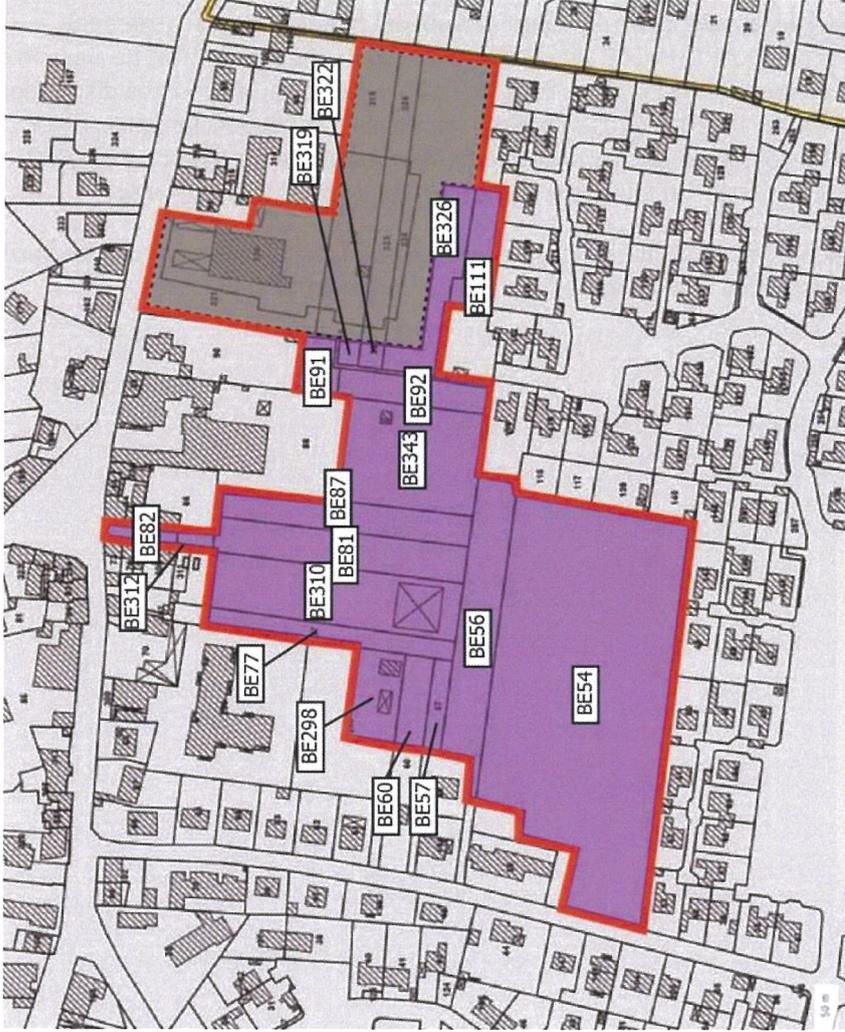
Une partie du périmètre de la ZAC Centre-ville (Est) a fait l'objet d'un permis d'aménager obtenu en 2015 en vue de la construction d'une résidence intergénérationnelle de 80 logements et d'un lot composé de 31 logements qui a fait l'objet de la délivrance d'un permis de construire en mai 2017.

Cette opération, qui constitue la première phase du projet de renouvellement, a été engagée avant la création de la ZAC en raison de la volonté de la commune de Cesson de construire des logements sociaux dans les plus brefs délais compte tenu des dispositions de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (111 logements seront construits au total dans le secteur Est de la ZAC Centre-ville).

Pour des questions de continuité paysagère, de cohérence urbaine ainsi que de mixité sociale, ces constructions sont intégrées dans le périmètre de la ZAC.

ZAC centre-ville – Cesson – Rapport de présentation

Parcelles cadastrales (hors permis d'aménager)	Occupation actuelle de la parcelle	Surface des parcelles (m²)	
		Emprise totale	Surfaces dans le périmètre
BE 54	Verger et abri de jardin	13 471 m²	Environ 13 023 m²
BE 56		2 473 m²	Environ 2 336 m²
BE 57		337 m²	337 m²
BE 60	Fond de cours/jardin	Environ 1 236 m²	Environ 535 m²
BE 298		3 013 m²	Environ 989 m²
BE 77		1 066 m²	Environ 936 m²
BE 310	Fond de jardin et Grande métallique	3 121 m²	Environ 2 830 m²
BE 81	Fond de cours/jardin	1 827 m²	Environ 1 627 m²
BE 87		1 521 m²	Environ 1 521 m²
BE 82	Impasse Verneau	274 m²	Environ 274 m²
BE 312	Fond de cours/jardin	Environ 10 m²	Environ 10 m²
BE 343	Fond de cours et abri de jardin	Environ 2 886 m²	Environ 2 886 m²
BE 91	Fond de cours/jardin	414 m²	414 m²
BE 92		836 m²	836 m²
Sente du clos Renard	Voie	Environ 240 m²	Environ 123 m²
BE 319	Fond de cours / jardin	Environ 278 m²	Environ 98 m²
BE 322		201 m²	Environ 112 m²
BE 111	Fond de jardin et abri de jardin	Environ 1 494 m²	Environ 804 m²
BE 326	Fond de cours/jardin	Environ 3 917 m²	Environ 1 288 m²



- Emprise de la ZAC Centre-ville
- Emprise "opérationnelle" de la ZAC Centre-ville
- Emprise de la résidence intragénérationnelle et du lot



Figure 3, Périmètre global de la ZAC et bilan des surfaces comprises dans l'emprise opérationnelle de la ZAC

c) Le programme de la ZAC centre-ville Cesson

Le programme de la ZAC centre-ville de Cesson prévoit essentiellement le développement d'un quartier à vocation résidentielle. Il 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 valorisation de la qualité paysagère du site, atout intrinsèque au nouveau quartier,
- 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.

1. Le verger : nouvelle place publique du quartier

La place accordée à la biodiversité dans l'opération se fait à travers la mise en œuvre d'une végétation composée d'essences franciliennes, adaptées au changement climatique et le maintien du verger permettant l'accueil d'une faune et d'une flore diversifiée.



Figure 4, Présentation de l'espace "Verger"

D'une part, le verger d'une superficie d'environ 3 800 m² devient l'espace public principal du nouveau quartier et articule l'organisation des formes urbaines alentours. Il est prévu d'installer une place publique intégrant les arbres existants (environ 25% sont ainsi conservés essentiellement dans sa partie nord) au même titre que d'autres plantes comestibles afin de faire évoluer cet espace singulier :

- Les arbres malades ou dépérissant seront supprimés pour permettre la création des lieux de rencontre (traitement de sols en dalles béton, possibilités de s'asseoir, ... par exemple) du côté de la grande allée piétonne à l'Est et le développement de jeux pour enfants ;
- Les arbres en bon état seront conservés. Situés au nord-ouest, de l'ancien verger, ils pourront abriter des activités autour de la culture fruitière ou des jardins partagés.

D'autre part, il s'agira également de favoriser la biodiversité par des aménagements appropriés (plantes mellifères, nichoirs, hôtel à insectes, espaces en prairie non tondue pour les abeilles).

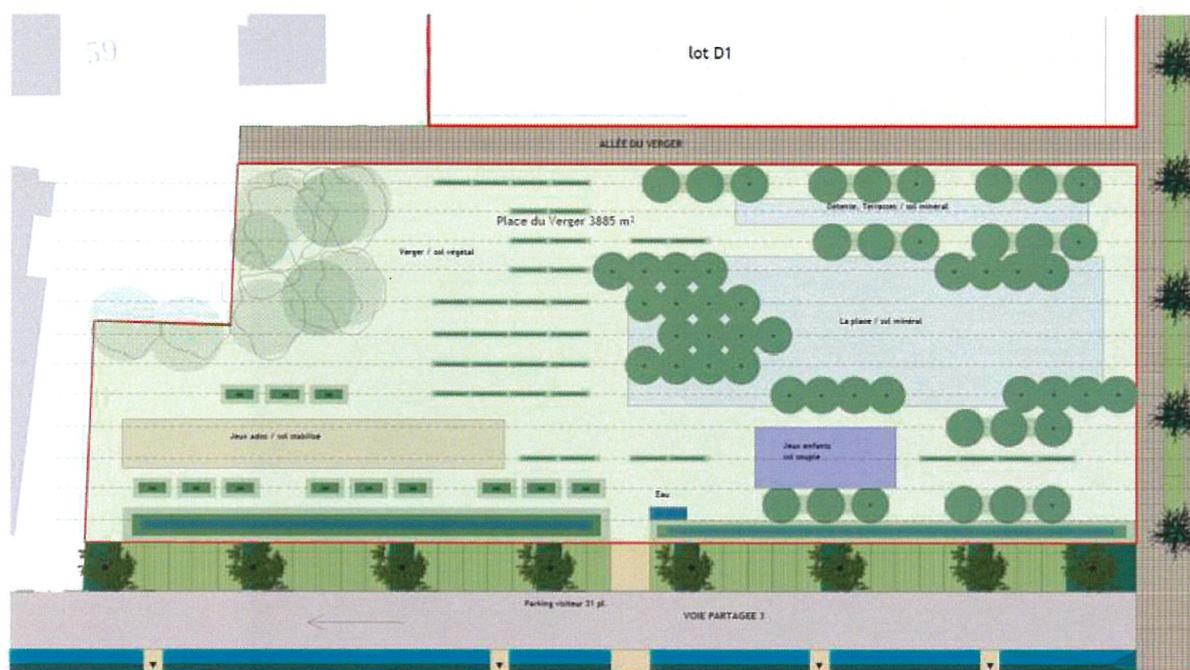
2. Programmation urbaine

En lien avec le programme de construction inscrit dans le permis d'aménager de la partie Est de la ZAC (résidence

intergénérationnelle et logements en accession libre), le projet permettra à terme la réalisation d'environ 30 000 m² de logements (soit environ 415 logements au total) comprenant 36% de logements locatifs sociaux. La répartition des logements s'organise de la manière suivante :

- Sur la partie Est, 111 logements réalisés ou en cours de livraison, représentant au total environ 8 700 m² SDP, soit 30 % du programme global de construction ;
- Sur la partie restante de la ZAC, environ 300 logements représentant au maximum environ 21 300 m² SDP, soit 70% du programme global de construction ;

La division des lots et les surfaces de plancher pour chacun des lots restant à construire sont susceptibles d'évolution. La proposition suivante faite par l'agence d'urbanistes SAROAM permet de visualiser un scénario possible d'aménagement du verger.



Esquisse des aménagements avec préservation partielle du verger
(Source : Agence SAROAM, 2020)

Figure 5, Esquisse des aménagements avec préservation du verger, SAROAM, 2020

Ces différents éléments, ainsi que leur coût et modalité de financement, sont précisés dans le programme des équipements.

3. Equipements publics

Le parc du verger, véritable place centrale au cœur du projet, contribue à la qualité de vie des habitants et des usagers du site en créant un espace de respiration et de bien-être dans un milieu urbanisé et dans le respect de l'identité paysagère de la commune.

De plus, la création d'un jardin public d'environ 375 m² localisé en front de la résidence intergénérationnelle assure une transition végétale entre ce bâtiment et les nouvelles constructions de la ZAC.

Les équipements scolaires, sportifs et culturels existants sur la commune accueilleront la population induite par cette

nouvelle urbanisation.

Des travaux d'aménagement des équipements existants vont permettre de mobiliser leur capacité d'accueil. En effet, le groupe scolaire Paul-Emile Victor situé à l'Ouest de la ZAC, route de Saint-Leu face à l'agence postale et la mairie, connaîtra une restructuration-agrandissement qui lui permettra d'accueillir quatre classes supplémentaires dont 1,6 correspondent aux besoins générés par la ZAC, ainsi qu'un plateau sportif. L'opération apporte une participation financière correspondant au coût de 1,6 classes et de 35 % du plateau sportif, cette participation financière est compensée par une dotation d'équilibre et un financement communal de 20%.

Un rythme maîtrisé de développement des logements et une adaptation de sa carte scolaire pourront permettre, avec l'extension prévue du groupe scolaire Paul Emile Victor, de gérer l'accueil des scolaires dans ces équipements.

La ville a, par ailleurs, déjà engagé indépendamment de la ZAC Centre-Ville, avec le Syndicat Intercommunal, la programmation d'équipements publics culturels, pour lesquels il ne sera pas prévu non plus de participation de la ZAC.

En outre, la ville, en collaboration avec le Syndicat mixte intercommunal, étudie un échéancier de programmation des équipements publics sportifs, à un horizon qui dépasse celui de la ZAC.

II Rappel de la procédure mis en œuvre jusqu'au dossier de réalisation

a) La création de la ZAC

En application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, la création d'une ZAC doit être précédée d'une concertation se déroulant préalablement à l'approbation du dossier de création.

À ce titre, en relation étroite entre la ville de Cesson et l'EPA Sénart, les études d'urbanisme ont débuté en amont de la concertation. Le dossier de lancement de la concertation a été approuvé par le Conseil d'Administration de l'EPA Sénart le 17 décembre 2014, et le conseil municipal de la commune de Cesson avait émis un avis favorable sur les objectifs et les modalités de concertation préalable par la délibération en date du 05 novembre 2014. Les premiers ateliers de concertations menés en 2012 et en 2013 ont conduit à la seconde phase de concertation, qui a eu lieu du 29 janvier au 28 février 2018.

Le dossier de création de la ZAC du Centre-ville de Cesson a été approuvé par l'EPA Sénart, personne publique à l'initiative de la ZAC par délibération du Conseil d'Administration en date du 7 mars 2018.

Il a ensuite été transmis pour avis à la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud-Seine-Essonnes-Sénart et pour information à la Ville de Cesson.

En parallèle de ce travail de concertation, le projet a fait l'objet d'un examen au cas par cas en septembre 2017, afin de déterminer si l'opération était soumise à la réalisation d'une étude d'impact.

Par décision n°DRIEE-SDDTE-2017-225 du 10 novembre 2017, l'Autorité Environnementale a dispensé de la réalisation d'une étude d'impact le projet de Zone d'Aménagement Concerté Centre-ville.

Par arrêté préfectoral n°2020/DDT/STAC/003 du 17 août 2020, et en application de l'article L.311-1 du Code de l'urbanisme, le dossier de création de ZAC a été approuvé.

b) De la création à la réalisation de la ZAC

Suite à la création de la ZAC, les études urbaines et techniques se sont poursuivies durant les années 2019 et 2020. La définition des voiries, espaces publics et réseaux nécessaires à la mise en œuvre de l'opération a été approfondi durant cette période. Le projet a notamment été conforté et enrichi sur les aspects suivants :

La Desserte et les espaces publics du quartier, par :

- L'affirmation de l'allée Verneau comme élément structurant reliant la place Verneau (place historique du centre bourg) et la future place du Verger ;
- Le développement d'un traitement paysager particulier de l'allée compte tenu de ses deux parties : partie piétonne au Nord et voie partagée au Sud.

Les formes urbaines

- Deux typologies de constructions sont proposées : R+2+Attique et R+2+double attique ;
- Les constructions seront bâties en retrait des voies avec un espace privé privatif ouvert pour les immeubles à vocation résidentielle et à l'alignement ou en retrait pour les immeuble comportant des rez-de-chaussée « actifs » ;

La programmation des constructions et des espaces publics:

- Le nouveau quartier proposera des rez-de-chaussée « actifs » ces espaces peuvent être dédiés à l'activité et disposer de hauteurs sous plafond confortables et d'accès de plain-pied avec l'espace public (à destination de professions libérales, locaux associatifs, crèche, services,...) ;
- Ces rez-de-chaussée « actifs » s'organisent le long de l'allée Verneau et autour du Verger;

Une valorisation paysagère, par :

- L'élaboration d'un « Plan guide des espaces publics » qui a précisé la matérialité des aménagements publics et privés, les principes de plantations, de mobilier urbain et d'éclairage public ;
- Le développement du volet gestion des eaux pluviales avec l'intégration de noues paysagères le long des voies Est-Ouest et en bordure du verger ;

Ces différents éléments ont permis d'actualiser le projet, objet du présent dossier de réalisation.



Figure 6, Plan masse prévisionnel de la ZAC centre-ville du dossier de réalisation, Agence SAROAM, 2020.

c) Aspect réglementaire

Une étude de biodiversité (avec réalisation d'inventaires faunistiques et floristiques) a été réalisée par l'Institut d'Ecologie Appliquée en 2015. Les résultats de l'inventaire montrent que, si à l'échelle départementale ou régionale, l'aire d'étude ne constitue pas un espace d'une grande richesse écologique, localement son caractère verdoyant et préservé de l'urbanisation permet, au cœur du bourg de Cesson, le maintien de structures végétales naturelles (zones de fonctionnalités) offrant à quelques espèces patrimoniales de la faune et à celles de la biodiversité ordinaires des sites de reproduction ou d'alimentation. De plus, la zone se situant entre deux masses boisées (à l'Ouest, le Bois de Boissise-la-Bertrand et à l'Est, le Bois de Bréviande) à moins d'un kilomètre, jouant ainsi un rôle de corridor écologique pour le déplacement de quelques espèces forestières (oiseaux et insectes). 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 sur la zone conformément à l'article L.425-15 du Code de l'urbanisme.

En outre, le PLU de la commune Cesson, approuvé le 16 novembre 2003, est applicable dans le périmètre de la ZAC. Une modification du PLU a été engagée en juillet 2015 et approuvée par délibération du Conseil municipal de la commune de Cesson du 12 octobre 2016 afin d'uniformiser les règles d'urbanisme applicables dans le périmètre de la ZAC Centre-ville et de créer un secteur central où la hauteur maximale des constructions est augmentée. Une révision est donc en cours, par délibération approuvée à l'unanimité, lors du conseil municipal du 14 septembre 2016.

III Présentation des caractéristiques du projet d'aménagement intégrées au dossier de réalisation

a) Démarche environnementale

Le projet de la ZAC centre-ville de Cesson est construit autour d'objectifs environnementaux ambitieux. En outre, il appuie sa réflexion sur les objectifs portés par l'Agence de l'Environnement et de la Maitrise de l'Energie (ADEME) dans le cadre de l'appel à projet sur l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU), afin de renforcer l'intégration du développement durable dans les projets d'aménagement¹.

Cette démarche se traduit par la mise en exergue 3 axes stratégiques dans le cadre de la réalisation de la ZAC centre-ville, à savoir :

- **Une nouvelle impulsion** pour le centre de Cesson, par le biais de l'apaisement des circulations notamment, par un renouvellement urbain qui intègre de nouvelles formes urbaines.
- **Le développement d'un bien vivre entre ville et nature**, par la valorisation d'espaces naturels (arbres remarquables, verger...) et par l'encouragement à la mise en œuvre de nouveaux usages (jardins partagés..) et de liens entre les espaces publics.
- **Un quartier exemplaire** par la recherche d'économies d'énergies dans le cadre de la conception des futurs bâtiments et des aménagements éco-responsables.

Par ailleurs, la mise en œuvre de ce projet permettra de développer un quartier contemporain, afin de renouveler et de diversifier le centre-ville en développant un quartier vertueux sur le plan environnemental.

Parmi les préoccupations clés, les actions suivantes seront privilégiées :

- Le recours aux filières locales pour la construction des futurs bâtis ;
- La limitation de l'imperméabilisation des sols au droit de la zone ;
- La limitation des consommations énergétiques et la maîtrise du bilan carbone des constructions;
- L'organisation d'une gestion économe des ressources à long terme.

b) Conception urbaine et paysagère

Agissant dans le cadre d'une démarche de renouvellement urbain, le projet s'attachera à conforter l'identité du centre-ville sur le long terme.

Ainsi, le nouveau quartier s'inscrira dans une logique d'extension du centre-bourg, à travers le développement d'une programmation urbaine mixte et le maintien d'un espace public structurant (le verger) afin d'orienter les nouveaux îlots créés vers cette nouvelle centralité. Une attention particulière sera apportée au retour des formes urbaines de centre bourg, par la structuration des alignements en cœur de ZAC autour des espaces principaux, et par la construction d'un lien entre les composantes historiques et contemporaines.

Par ailleurs, la mise en exergue des qualités paysagères et environnementales du site sera déterminante dans la mise en œuvre du projet. La mise en valeur de la nature dans l'îlot sera réalisée en déterminant l'organisation des formes bâties suivant le dispositif des espaces publics : cette végétation permet de structurer l'espace en un secteur verdoyant et agréable, dans le respect d'un équilibre ville/nature.

La présence de dispositifs urbains favorisant l'animation urbaine et l'appropriation par les habitants sera plébiscitée, notamment à travers la présence du Verger, mais aussi des rez-de-chaussée actifs, ou encore par le développement d'espaces partagés et par l'apaisement des circulations (allées partagées entre piétons, cyclistes et automobilistes), permettant l'amélioration des déplacements et le développement des modes doux.

En outre, une réflexion sera entreprise afin d'anticiper les possibilités d'évolutions en maintenant des possibilités de liaisons futures (Nord/Sud et Est-Ouest) au droit de la zone.

c) Desserte routière

Le projet prévoit la création d'une voirie centrale qui structure le quartier permettant de relier l'avenue Charles Monier au Nord à la rue Maurice Creuset à l'Ouest optimisant ainsi la desserte du futur quartier d'Est en Ouest.

Scindée en deux types d'espaces, elle offre aux habitants et usagers de la zone des voies de desserte partagées sur l'ensemble de la zone à l'exception de la partie Nord, où la voie est exclusivement réservée à l'usage du piéton et aux passages des services de secours et pour la collecte des ordures ménagères.

Le développement de ce maillage viaire permet la desserte du cœur du quartier. L'entrée véhicules du quartier n'est possible qu'au droit du 13, avenue Charles Monier au Nord : la voie utilisée actuellement pour accéder à la partie Est de la ZAC (voie nouvelle en double sens créée dans le cadre de l'aménagement du lotissement du Clos Renard, « première pierre » du projet de renouvellement urbain) sera raccordée à la voie centrale nouvelle et permettra ensuite de desservir la partie Ouest du secteur et les poches de stationnement publics et privés en aériens situés dans la zone. L'intersection entre l'avenue Charles Monier et la voie créée sera aménagée de manière à marquer l'entrée de quartier et à réduire la vitesse des véhicules.

La sortie véhicules pourra ensuite s'effectuer par deux accès :

- l'avenue Charles Monier au Nord, par la voie actuellement utilisée pour accéder au lotissement du Clos Renard (qui permet également l'entrée sur le quartier) ;
- par la rue Maurice Creuset à l'Est par une seconde voie en connexion avec la voie centrale nouvelle, en vue de rejoindre le Sud du quartier (la rue Maurice Creuset étant en sens unique).

Bien que la plus grande partie du stationnement s'effectue en sous-sol des constructions (chaque plot de logement dispose en sous-sol du nombre de places de parking nécessaire et conforme au PLU) une centaine de places de stationnement sont prévues sur les emprises publiques.

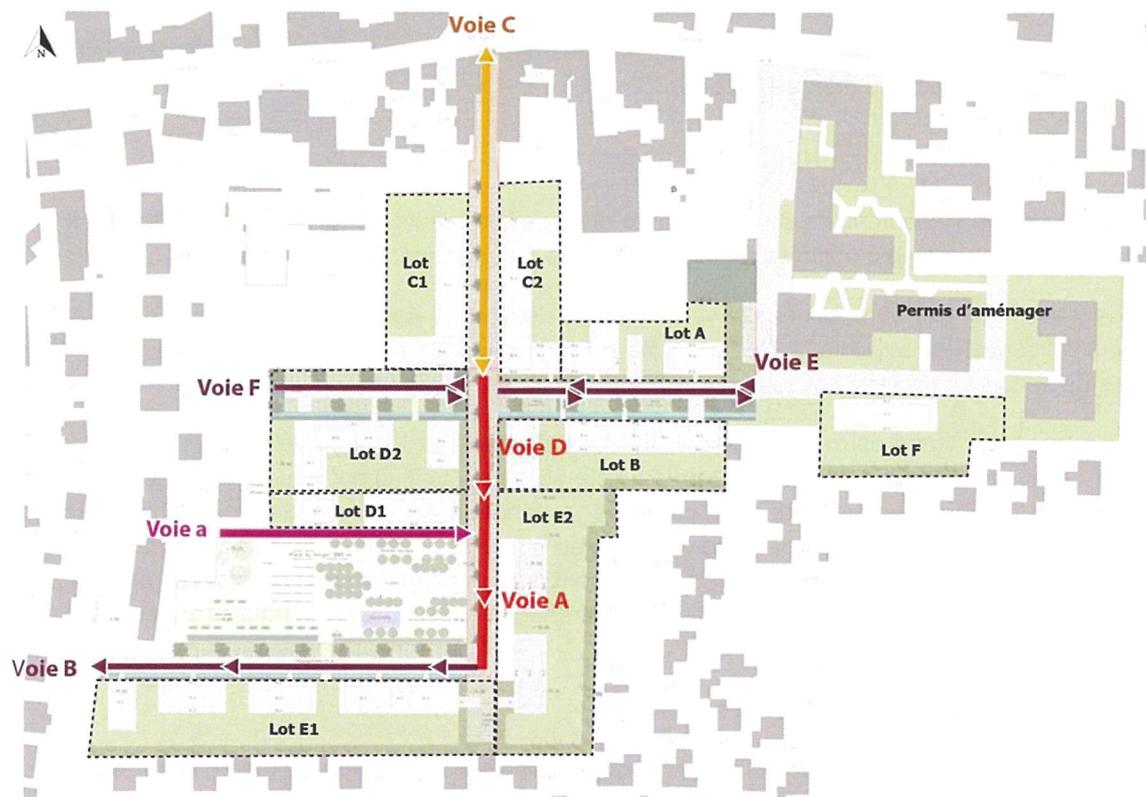
Ces données sont susceptibles d'évoluer, le nombre précis de places de stationnement sera défini en fonction du projet définitif et du règlement du PLU applicable sur la zone.

Concernant l'impact de la réalisation de la ZAC sur les conditions de circulations, bien qu'un accroissement de trafic sur le secteur d'étude soit indéniable, son impact sur les conditions de circulations reste maîtrisable. Des aménagements tels que la mise en sens unique de la rue du Verger ou du déplacement de la ligne STOP de la rue du Verger sur la rue Maurice Creuset pourront être envisagés. L'étude de circulation a été réalisée en 2018 par CDVIA.

d) Liaisons douces

Dans la continuité du centre-ville, le nouveau quartier privilégie la circulation piétonne. L'ouverture d'une sente au Nord de la ZAC (en prolongeant l'impasse Verneau actuellement) au centre des lots C1 et C2 permet de reconnecter les constructions avec la place Verneau, rendant plus courts les déplacements à pied. Dénommée « Allée Verneau » et accessible exclusivement par les services de secours et les camions de collecte des ordures ménagères, elle s'apparente à une zone de rencontre, laissant le piéton largement prioritaire.

Au Nord du Verger, se trouvera une allée piétonne orientée est-ouest (dénommée « allée du Verger ») pour favoriser l'implantation d'activités le long du verger (comme par exemple: un atelier vélos, des kiosques...) et favoriser la rencontre entre habitants.



Type	Nature
Voie A	Voirie partagée centrale comprenant voie partagée véhicule, bande arborée, sente et poches de stationnement en aérien
Voie B	Voirie partagée avec noue et poches de stationnement en aérien
Voie a	Allée du Verger (allée piétonne au Nord du verger)
Voie C	Allée Verneau voie piétonne partagée : accès pompier/camions OM et bande arborée
Voie D	Voirie partagée centrale comprenant voie partagée véhicule, bande arborée, allée piétonne et poches de stationnement en aérien
Voie E	Voirie partagée avec noue et poches de stationnement en aérien
Voie F	Voie de desserte du parking en aérien

e) Réseaux secs et humides

1. Eaux pluviales et eaux usées

Pour la gestion des eaux pluviales, il sera fait recours aux techniques alternatives. Ces techniques de gestion intégrée consistent à stocker les eaux pluviales au plus près du lieu de précipitation, puis à les restituer, par infiltration et/ou à débit régulé vers l'exutoire naturel.

La gestion intégrée consiste à utiliser les eaux pluviales comme éléments à part entière dans les aménagements urbains. Les équipements liés à l'eau assurent alors leur première fonction de gestion hydraulique (collecte, stockage,...) mais permettent également de valoriser les aménagements à différentes fins. On parle alors de plurifonctionnalité des ouvrages. La gestion intégrée présente de nombreux avantages :

- La valorisation des aménagements par des espaces dédiés à l'eau (jardins pluviaux, espaces verts creux, noues,...) ;
- La limitation des ruissellements par le stockage de l'eau « à la source » ;
- Le respect du cycle naturel de l'eau et le rechargement des nappes en favorisant l'infiltration ;
- La prise en compte des épisodes pluvieux exceptionnels ou la répétition d'épisodes pluvieux.

Concernant l'assainissement, la commune de Cesson est desservie par un réseau d'assainissement de type séparatif. 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 présentant 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 et EU09, le long de la RD 346 et le long de la voie ferrée jusqu'à la station d'épuration de Boissettes.

Actuellement inexistant en cœur du secteur (mise à part la partie est déjà aménagée du lotissement du Clos Renard), le réseau d'assainissement des eaux usées créée dans le cadre de la ZAC qui s'organisera sous les voies nouvelles, pourra ensuite être raccordé sur le collecteur EU21 localisé en partie sous l'avenue Charles Monier pour la partie Nord et sur la rue Maurice Creuset à l'Ouest.

2. Eau potable

La distribution d'eau potable sur le territoire communal de Cesson est assurée par la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud. L'affermage du réseau a été confié par la Communauté d'Agglomération à la Société des Eaux de Sénart.

Les canalisations principales suivent l'avenue Charles Monier dans la traversée du bourg, ainsi que la rue de la Fontaine et du Gros Caillou au Nord de cet axe.

A partir de la conduite principale et via les réseaux installés sous les espaces publics, la desserte en eau potable se fera depuis la rue Maurice Creuset, au fur et à mesure de la commercialisation des lots. La défense incendie sera assurée par des bornes localisées le long des voies de desserte de l'opération conformément à la législation en vigueur.

3. Autres réseaux secs

Réseau gaz

Deux scénarii possibles ont été étudiés par GRDF sur la base d'un programme de 450 logements proposant :

- un premier scénario mêlant chauffage électrique et gaz (création de 4 postes de distribution publique pour couvrir l'ensemble du site) ;
- un second scénario proposant du chauffage gaz pour l'ensemble des logements (création de 3 postes de distribution publique).

Éclairage public

Le dispositif d'éclairage variera en fonction des types de voie :

- L'allée Verneau, promenade principale du quartier, se distingue tant par les plantations que par les qualités d'éclairage de son mail. Un éclairage sur mât de type « ambiance urbaine » posé en applique sur les constructions existantes à l'entrée de l'allée Verneau, est envisagé.
- Les voies partagées sont caractérisée par des mats plus espacés et plus hauts, dimensionnés au plus près des exigences de visibilité et de sécurité ;
- Les accès aux bâtiments ainsi que les parkings sont éclairés par des sources basses de façon à limiter les nuisances visuelles. Des bornes hautes à éclairage directionnel vers le sol sont ainsi envisagées.

L'ensemble des voies de la ZAC sera équipé en éclairage public et alimenté par un réseau d'alimentation souterrain basse tension depuis un poste de distribution publique raccordé au réseau ENEDIS existant sous l'avenue Charles Monier ou la rue Maurice Creuset.

Communications électroniques

Un projet de génie civil (fourreaux et chambres de tirage) permettant le déploiement d'un réseau souterrain de communications électroniques sera réalisé depuis les chambres existantes situées sur l'avenue Charles Monier et la rue Maurice Creuset.

Le maillage principal sera exécuté sous la voie centrale et les voies Est et Ouest du nouveau quartier.

Des antennes partiront de ce réseau pour desservir l'ensemble des lots.

IV Phasage

En prenant en compte l'aménagement de la première phase du projet de renouvellement urbain (à travers la réalisation de la résidence intergénérationnelle et des 31 logements autorisés), la mise en œuvre a été organisée en 4 phases (voir schéma prévisionnel ci-après):

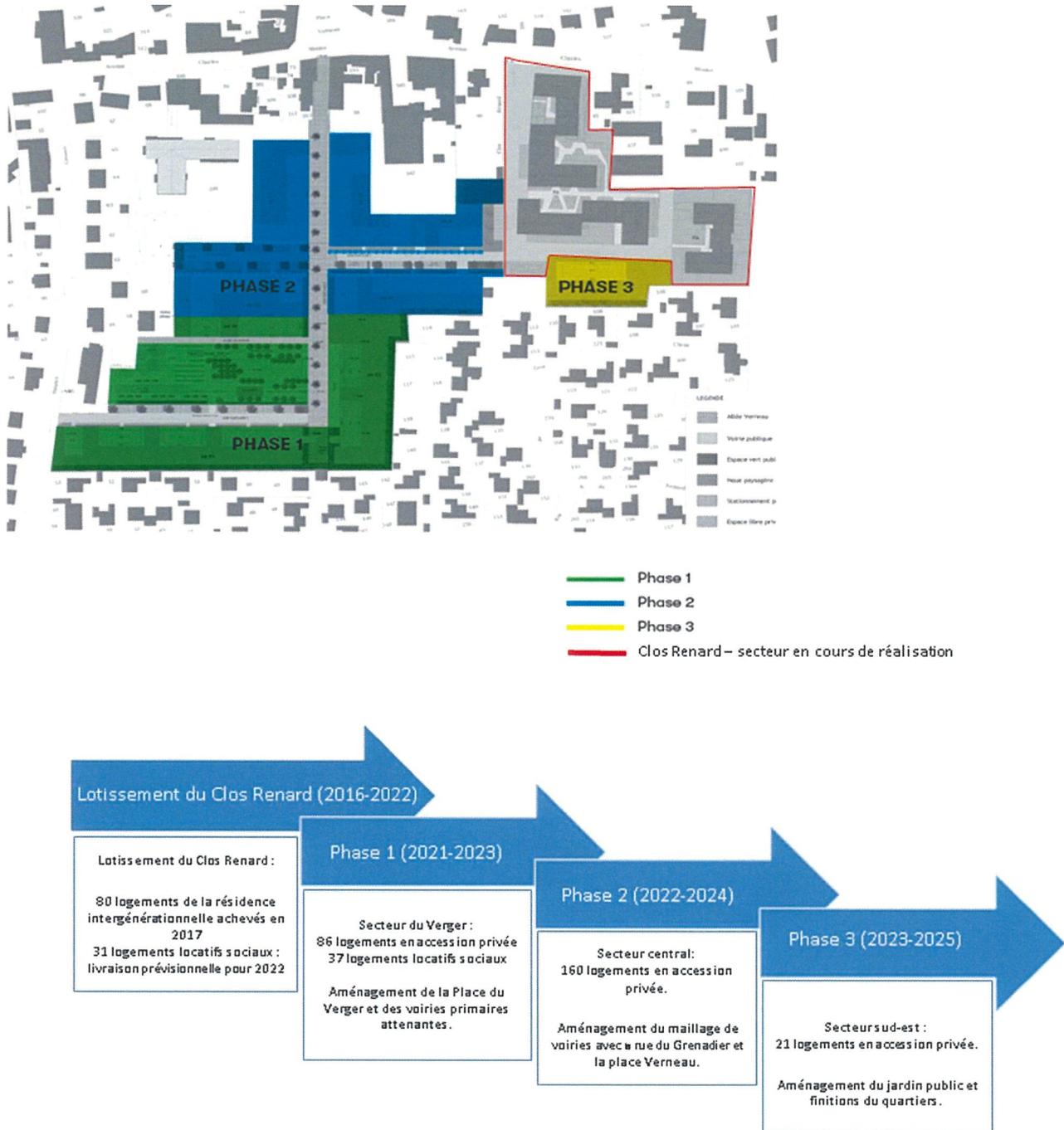
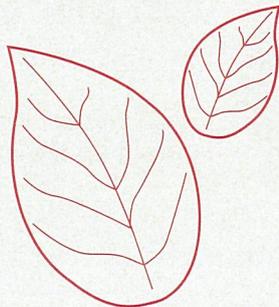


Figure 7, Phasage de l'opération

Charte

Développement Durable



Projet de
renouvellement urbain
du centre-ville de
Cesson

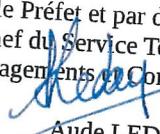


Vu pour être annexé à mon arrêté du
29 Septembre 2021/ n°2021/DDT/STAC/001

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



▲ projet d'aménagement de Cesson situé dans le coeur de ville

Notre Ambition pour Cesson

L'ambition de la Commune de Cesson, de la communauté d'agglomération de Sénart et de l'EPA Sénart est de porter un **projet de renouvellement du centre-ville de Cesson** qui soit exemplaire en matière de **développement durable**.

Ce projet d'aménagement du centre-ville de Cesson témoigne d'une nouvelle façon de concevoir la ville à l'échelle du territoire Sénartais : **animer les centres-villes** et **renforcer les polarités urbaines**

La conception et la réalisation de ce nouveau quartier font l'objet d'une démarche de développement durable. **L'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU₂)** permet de fixer les ambitions de développement durable du projet dès les premières étapes de la conception.

Des **ateliers** et des **réunions publiques** associent les habitants à la conception et réalisation du nouveau quartier.

La charte de développement durable permet d'acter et de communiquer sur les ambitions de la commune de Cesson, de la communauté d'agglomération de Sénart et de l'EPA Sénart.

Maire de Cesson

Directeur Général
de l'EPA Sénart

Président de la Communauté
d'Agglomération de Sénart





▲ vue aérienne sur le verger de Cesson

▼ avenue Charles Monier, Cesson

▼ place du marché, Cesson



Une nouvelle impulsion pour le centre de Cesson

Renouveler et dynamiser le centre de Cesson

Le projet de renouvellement urbain situé en cœur de ville permettra de valoriser les espaces disponibles, de supprimer une friche d'activités et de renforcer la vie du centre-ville. Le site du projet bénéficie de la proximité de la **gare RER** et est desservi par le **réseau de bus de la communauté d'agglomération de Sénart**.

Le nouveau quartier offrira de **nouveaux logements**, en accession à la propriété et en locatif social ; il accueillera également une résidence intergénérationnelle.

Ces nouveaux logements faciliteront le **parcours résidentiel** des Cessonnais et permettront d'accueillir de **nouveaux habitants**, avec l'objectif de dynamiser les services, commerces et équipements existants du centre ville.

Le projet se construira en adéquation avec l'existant, notamment en prenant en compte le devenir du verger de Cesson qui constitue un **espace vert patrimonial**, porteur d'identité pour le nouveau quartier.

Il s'inscrira dans un projet global visant à améliorer le centre-ville et notamment la place Verneau et l'avenue Charles Monier.





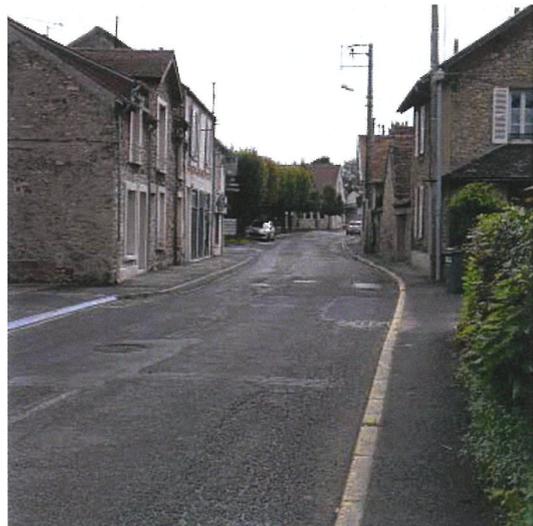
▲ chemin, futur accès du quartier, Cesson



▲ sente, futur accès du quartier, Cesson

▼ ruelle, accès au parking du Gros Caillou, Cesson

▼ avenue Charles Monier, Cesson



Une nouvelle impulsion pour le centre de Cesson

Apaiser et traverser le cœur de ville

Les aménagements qui seront réalisés dans le cadre de ce projet permettront de **pacifier les déplacements** au sein du centre-ville : création de voies nouvelles sous la forme d'**espaces partagés** en lien avec la requalification de l'avenue Charles Monier.

Pour compléter les espaces de circulation partagés, des cheminements seront spécifiquement dédiés aux piétons et aux cyclistes. Les habitants pourront ainsi **traverser le nouveau quartier à pied ou en vélo** sur des voies confortables et sécurisées.

Les traversées créées permettront de relier le projet avec l'Avenue Charles Monier, les quartiers voisins et les équipements du centre-ville, participant au **désenclavement du site**.

Le stationnement public sera valorisé par un **traitement paysager qualitatif**. Les places de stationnement privées seront en sous-sol des immeubles de logement.





▲ plan paysager (FILAO @aménagement et EPA Sénart)

▼ perspective du projet I3F, depuis l'avenue Charles Monier (MDNH Architectes)



Une nouvelle impulsion pour le centre de Cesson

Intégrer de nouvelles formes urbaines

Le quartier intégrera de nouvelles formes urbaines plus denses, en **résonnance avec l'identité locale** et le **tissu urbain du centre ville**.

Le nouveau quartier offrira des **espaces extérieurs de qualité** (jardin, placette, bassin à ciel ouvert, etc.), dégageant des **vues** sur l'aménagement paysager et préservant l'**intimité** des habitants et des riverains.

Le projet proposera de nouvelles typologies d'habitat : des **immeubles collectifs** mais également de l'**habitat intermédiaire**, valorisant la qualité des logements.

Des **locaux à usages partagés** (buanderie, locaux vélos, etc.) pourront être prévus au sein des opérations de logements dans la mesure où les conditions de gestion de ces espaces auront été anticipées par les promoteurs dans les cahiers des charges de copropriété et par les bailleurs sociaux.

Si possible, des jardins privatifs seront prévus pour les futurs habitants au sein des opérations.

Dans le nouveau quartier divers programmes seront prévus : une **résidence intergénérationnelle**, un **local associatif**, des animations autour du verger et des espaces collectifs. L'implantation de **services** sera également étudiée.





▲ *vue du verger, rue Maurice Creuzet*

▼ *bande végétalisée filtrante (FILAO @ménagement)*

▼ *haie plantée, centre ville de Cesson*



Bien vivre entre ville et nature

Composer les espaces de nature, supports de nouveaux usages

Compte tenu de la **valeur patrimoniale et pédagogique** du verger, son activité sera conservée dans des proportions permettant à la fois d'assurer sa pérennité et de renforcer ses liens avec le centre-ville. Ce verger « renouvelé » constituera un espace public de qualité, **porteur d'identité**, où la vie de quartier et l'implication des habitants pourra se développer.

Ce **poumon vert** jouera un rôle très important dans le projet de renouvellement urbain en tant que **lieu d'ouverture**, de pédagogie et de partage, destiné à faire découvrir aux nouveaux habitants les méthodes traditionnelles d'arboriculture, les variétés anciennes et les cycles biologiques.

Une attention particulière sera portée à l'aménagement paysager et à l'environnement proche du site. Les espaces végétalisés, **supports de biodiversité**, permettront la création d'un **microclimat favorable**.

Le projet d'aménagement prendra en compte la **préservation des arbres remarquables** en présence sur le site.

Le projet encouragera la création et la gestion de **jardins partagés** : ils constituent un lieu d'échange, de loisirs et de sensibilisation des habitants aux pratiques de jardinage.





▲ place Verneau, une des entrées sur le quartier

▼ Référence : Ecoquartier des Chaputs Le Verger - Atelier Philippe Madec



Bien vivre entre ville et nature

Relier les espaces publics, vivre à Cesson de place en place

Depuis le centre-ville de Cesson, de nombreux lieux publics sont accessibles. Dans cette logique, le projet proposera des **espaces paysagers** complémentaires dont tous les Cessonnais pourront profiter.

Le nouveau quartier participera à l'attractivité du centre ville et de ses placettes, proposant des **lieux agréables susceptibles d'accueillir des activités publiques**.

Le quartier proposera des espaces publics **sobrement aménagés et facilement appropriables par tous**.

Pour ces lieux, une gestion économe et simple sera visée, permettant un maintien durable dans le temps et un entretien facile par la commune.

La mise en lumière et la gestion de l'éclairage permettra de réaliser des économies tout en offrant des **ambiances urbaines nocturnes agréables et respectueuses des opérations mitoyennes**.





▲ *vue aérienne, centre de Cesson et le site du projet*

▼ *référence, logements dans un coeur de ville, Saintes (T. Babled, A. Nouvet, M. Reynaud)*



▼ *référence, un logement BBC ouvert sur l'extérieur, à Cesson (R. Gabrion)*



Un quartier exemplaire

Faire des économies d'énergie

Le nouveau quartier tendra vers une **conception bioclimatique**, tirant parti des orientations et des expositions au soleil, des vents et de la présence de l'eau.

Les logements disposeront d'**espaces extérieurs privés** et d'**orientations favorables** au sud. Ils seront de préférence traversants, naturellement éclairés et ventilés.

Les logements conçus seront de **haute qualité environnementale** dans le but de réduire les consommations énergétiques. La création de bâtiments fortement économes en énergie, permettant la récupération d'énergie ou à **énergie positive** sera également encouragée.

Le nouveau quartier prévoit la mise en place de **systèmes de chauffage adaptés** (coût et entretien) et **performants** en matière d'économie d'énergie. Le projet favorisera les innovations en matière de **sources d'énergie renouvelables** (bois, solaire, géothermie, etc.) dans un souci de viabilité économique.





▲ Vue aérienne, centre ville de Cesson et site du projet

▼ plantations sur le verger, association le «verger de Cesson»



▼ «les jardins Da KO T», jardin partagé à Paris, (collectif bruit du frigo)



Un quartier exemplaire

Etre éco-responsable

La commune de Cesson encouragera l'émergence et le montage d'**actions environnementales** sur le quartier : les activités autour des jardins partagés, la participation aux activités du verger, etc.

Le projet d'aménagement sera accompagné par des **actions de sensibilisation** pour les habitants de Cesson (guide des gestes verts, tri sélectif, usages des logements et des parties communes, réductions des émissions carbone etc.)

Chaque opération de construction se fera dans le respect de l'environnement et des riverains avec une **démarche Chantier Propre**.

Le projet favorisera la mise en œuvre de **matériaux biosourcés** et à faible impact sur l'environnement.

Le projet d'aménagement prévoira la récupération et la **réutilisation des eaux pluviales**, sur les espaces publics (entretien et arrosage des plantations) et dans les bâtiments (entretien et nettoyage des espaces communs, alimentation des sanitaires, etc.)



Contact référent :
Direction des Opérations
EPA Sénart
La Grange la Prévôté
77547 Savigny-le-Temple



La Charte de Développement Durable constitue un fil rouge pour l'ensemble des acteurs du projet de renouvellement urbain du centre-ville de Cesson.

Pour assurer sa mise en oeuvre, le Cahier de Prescriptions Environnementales déclinera de manière opérationnelle les ambitions de la charte que tous les acteurs devront respecter (promoteurs, bailleurs sociaux, maîtres d'oeuvres, constructeurs, etc.).

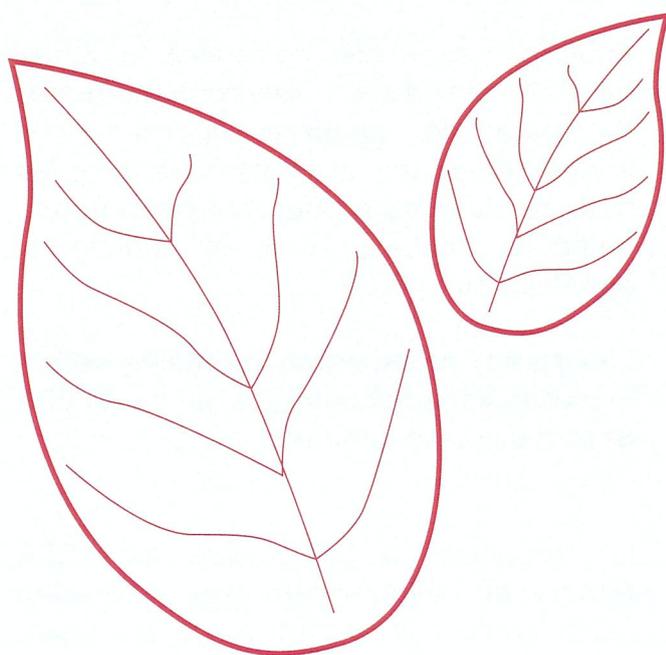
Les ambitions environnementales seront inscrites dans les contrats qui lient l'EPA Sénart à ses partenaires.

Ce document a été réalisé par l'EPA Sénart, en collaboration avec le Groupe RE-Sources, dans le cadre de la démarche AEU₂ sur le projet de renouvellement urbain du centre de Cesson.



Charte

Développement Durable



Conception : Ecologie Urbaine / Groupe RE-Sources