REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CESSON





3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé
à la délibération n° 18-2022
du conseil municipal
en date du 16 mars 2022

MAIRIE DE CESSON
Seine-et-Marne

Olivier CHAPLET
Maire de CESSON



AGENCE RIVIERE - LETELLIER
52, RUE Saint Georges
75009 Paris
Tél. : 01.42.45.38.62

OBJET

Les orientations d'aménagement et de programmation constituent la continuité et concrétisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

9 secteurs d'OAP ont été repérés.

- OAP n°1 – Ferme Benoît et Poirier Saint : elle encadre la production de 208 logements dans le cadre de la reconversion de la ferme Benoît et du site dit du « Poirier Saint ».
- OAP n°2 – Rue du pré de la Ferme
- OAP n°3 – 4 rue du Gros Caillou
- OAP n°4 – Rue Janisset Soeber

Ces 3 OAP encadrent le potentiel mutable de parcelles non bâties au cœur du tissu urbain pour la création de 30 logements au total.

- OAP n°5 – Centre-ville : elle encadre un potentiel de production d'au moins 582 logement à l'échelle du bourg marqué par plusieurs opérations d'envergure, à commencer par le programme de 415 logements de la ZAC du Centre-ville (dont 80 logements sont déjà livrés).
- OAP n°6 – Centre commercial Cesson-la-Forêt : elle encadre la requalification d'une zone d'activités situées en entrée de ville. Un potentiel de 50 logements y est identifié.
- OAP n°7– Zone AUX : elle encadre le développement de la zone d'activités programmé dans le cadre de la ZAC de la Plaine du Moulin à Vent.
- OAP n°8– Montbreau : elle encadre un potentiel mutable d'au moins 70 logements bordant la voie ferrée.
- OAP n°9– Secteur Gare : elle encadre le développement du secteur de la gare, en cours d'étude par l'EPA Sénart, pour un potentiel d'au moins 430 logements dont 150 logements sociaux.

Ainsi, c'est un total de 1 370 logements (dont 80 réalisés) qui est encadré dans les OAP n°1, n°2, n°3, n°4, n°5, n°6, n°8 et n°9.



OAP n°1 – Ferme Benoît et Poirier Saint

SITE ET SITUATION

Le secteur objet de la présente OAP se situe au cœur du tissu urbanisé, s'étendant de part et d'autre du ru de Balory. Il regroupe deux sites et opérations distinctes : l'aménagement de la Ferme Benoît, au nord du ru, et l'aménagement du secteur dit du « Poirier Saint », au sud. Le secteur de la Ferme Benoît est desservi au Nord par la rue du Gros Caillou et à l'Ouest par la rue de Paris. Celui du Poirier Saint est desservi par l'avenue Charles Monier, au sud.

La Ferme Benoît :

D'une superficie de 16 098,6 m², le secteur de la Ferme Benoît est situé en zone UBa du PLU. En limite du tissu ancien, il est formé, à l'ouest, par un espace non bâti accessible depuis l'angle des rues de Paris et du Gros Caillou, et l'ancienne «Ferme Benoît» à l'est.

Actuellement inoccupées, les anciennes dépendances et la maison de maitre organisées autour d'une vaste cour forment un ensemble patrimonial remarquable à réhabiliter.

Le site est bordé au sud par la végétation dense des jardins privés traversés par le ru. Le terrain, présentant un dénivelé d'environ 5m, s'insère dans un tissu pavillonnaire hétérogène (R+C à R+1+C).

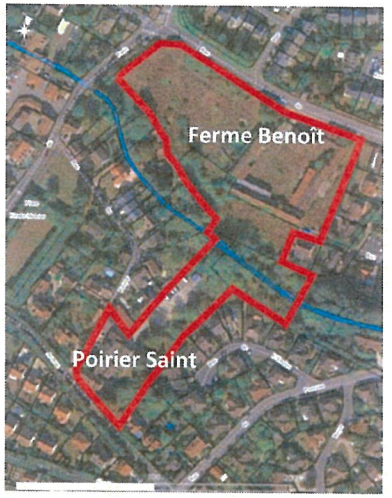




Ancienne Maison de Maitre et accès actuel au site



Perception en fond de parcelle depuis le sud-ouest du site.





Perception du site depuis la rue du Gros Caillou



Perception du site depuis l'angle de la rue de Paris et de la rue du Gros Caillou, vue sur les coteaux et la végétation bordant le ru.



Topographie et caractéristiques du bâti aux abords du site. Source : Etude pour l'aménagement du site de la Ferme Benoit, Rivière-Letellier, 2017.

OAP n°1 – Ferme Benoît et Poirier Saint

Le Poirier Saint:

D'une superficie d'environ 5400 m², le secteur du Poirier Saint est versé en zone UBa du PLU. Situé dans le centre bourg ancien, il fait partie intégrant du périmètre d'étude de la Ferme Benoît. Son environnement paysager est caractérisé par la présence d'un bâtiment d'intérêt patrimonial, à l'angle de la rue du Poirier Saint et le long de l'avenue Charles Monier, d'une végétation arborée de qualité sur sa frange Est ainsi que d'une végétation dense au droit du ru de Balory que la topographie rend très perceptible.

ENJEUX

- Préserver les vues depuis sur les éléments structurants du grand paysage (végétation bordant le ru de Balory, horizon sur les coteaux).

-Préserver et valoriser la composition générale bâtie et non bâtie du corps de ferme et de la maison de maître dans le cadre de l'aménagement de la Ferme Benoît.

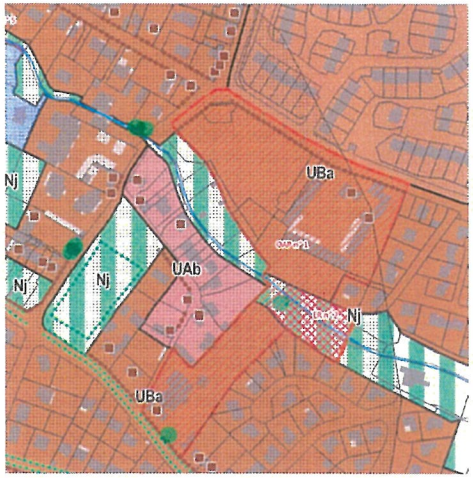
-Réhabiliter la construction patrimoniale existanteà l'angle de l'avenue Charles Monier et de la rue du Poirier Saint et conserver les arbres remarquables identifiés.

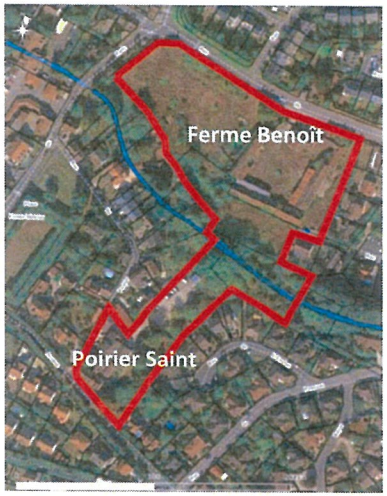
- Respecter une transition d'épannelage avec le bâti voisin.

- Constituer une centralité de quartier, au croisement de deux axes de circulation structurants

- Contribuer au développement du réseau de liaisons douces interquartiers.

- Préserver voire renforcer les continuités écologiques du Ru de Balory.







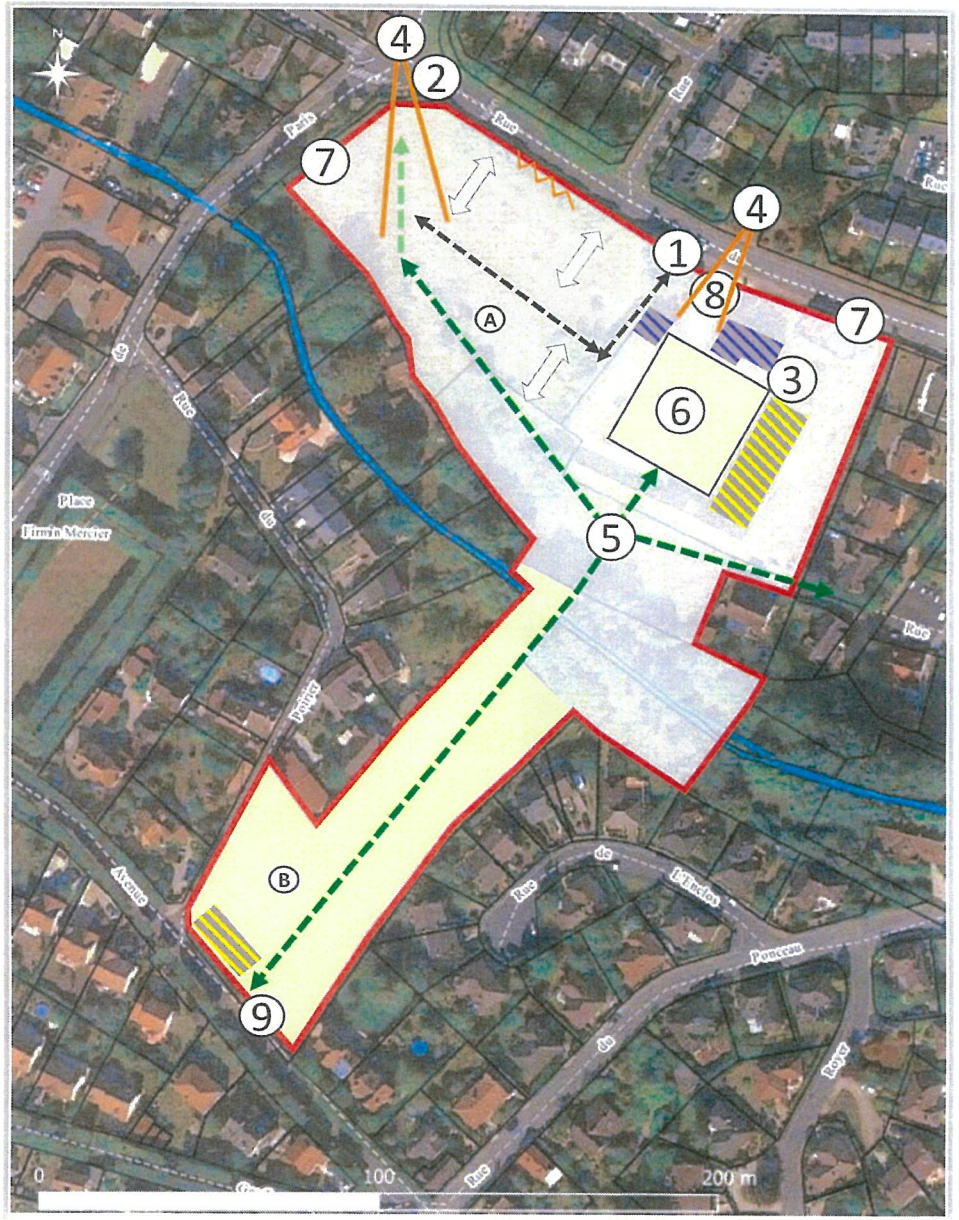
Perception à l'angle de la rue du Poirier Saint et de l'avenue Charles Monier

OAP n°1 – Ferme Benoît et Poirier Saint

ORIENTATIONS (1/2)

1. Principe de desserte routière : accès aux logements par la rue du Gros Caillou
2. Sécuriser les flux par l'aménagement d'un carrefour
3. Constructions existantes à conserver et à réhabiliter :
   - en équipements collectifs et / ou activités
   - en logements
4. Valoriser les vues sur les coteaux:
   - Cône de vue
   - Transparences visuelles à ménager
   - Implanter le bâti perpendiculairement à la rue du Gros Caillou
5. Liaison douce à créer
6. Aménager un espace collectif en conservant la géométrie de la cour de la ferme.
7. Mur de clôture à conserver , des ouvertures visuelles peuvent y être pratiquées.
8. Portail à conserver et réhabiliter.
9. Accès automobile depuis l'avenue Charles Monier, le reste du mur de clôture devra être conservé.

Programmation : 218 logements minimum
Ⓐ 168 logements minimum dont 51 Logements Locatifs Sociaux.
Ⓑ 40 logements dont 25 Logements Locatifs Sociaux



OAP n°1 – Ferme Benoît et Poirier Saint

ORIENTATIONS (2/2)

(10) Aménagement paysager renforçant les qualités écologiques du ru.

(11) Bande plantée composée d'essences arborées et arbustives locales afin de préserver l'intimité des constructions alentours, en veillant à conserver autant que possible les arbres existants en limites de propriété.

(12) Puits à conserver ou à déplacer.

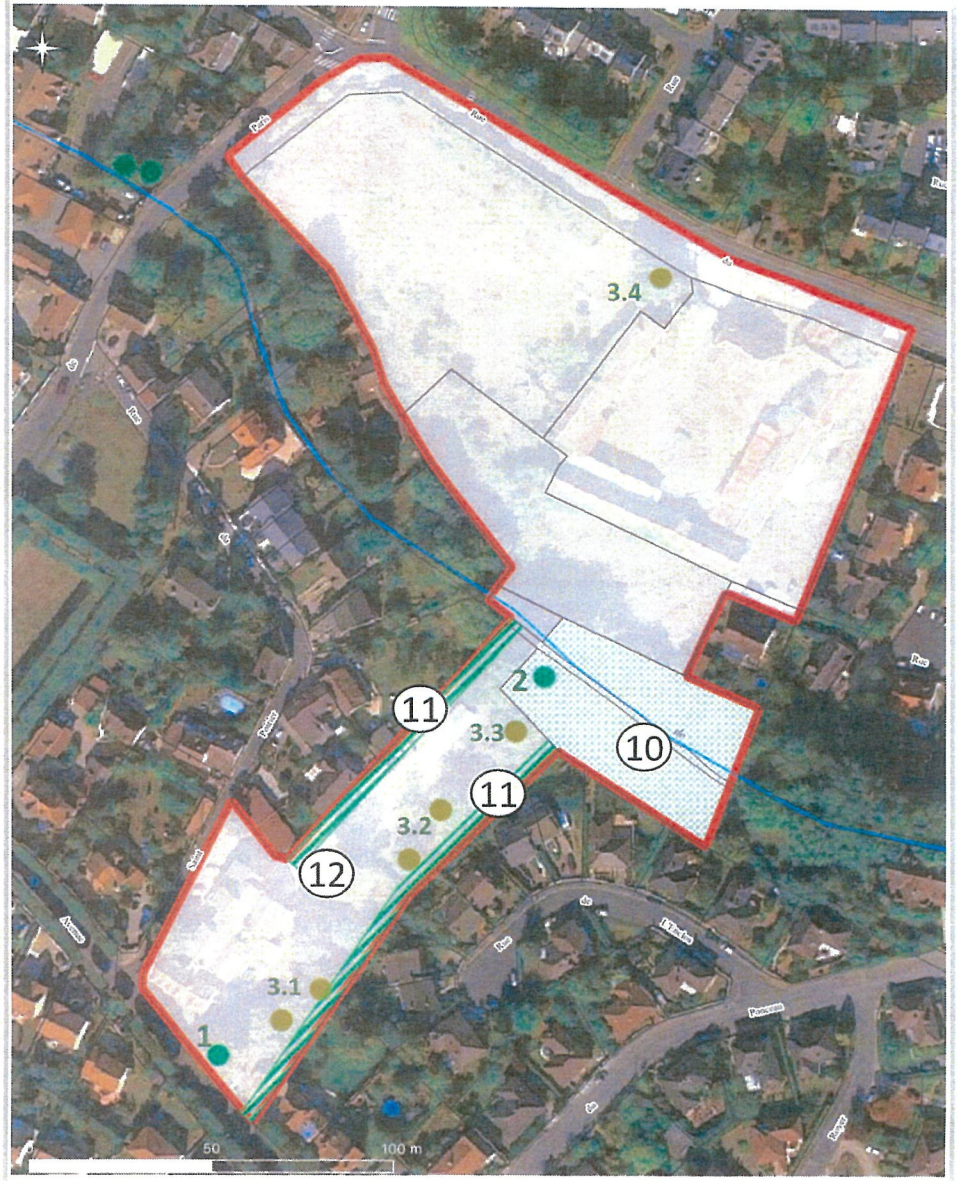
Arbres remarquables à conserver :

. 1 . Marronnier : des précautions particulières sont à prendre pour garantir la conservation de l'arbre dans un rayon de 15 mètres autour de celui-ci.

. 2. Peuplier noir :des précautions particulières sont à prendre pour garantir la conservation de l'arbre dans un rayon de 15 mètres autour de celui-ci.

Arbres d'intérêt pour lesquels un maximum de sujet doit être conservé:

3.1 Deux charmes / 3. 2 Deux hêtres / 3.3 Noyer / 3.4 Bouquet d'arbres : des précautions particulières sont à prendre pour garantir la conservation des arbres conservés dans un rayon de 10 mètres autour de ceux-ci.



OAP n°2 – Rue du pré de la Ferme

SITE ET SITUATION

Le secteur objet de la présente OAP se situe au cœur du tissu urbanisé, s'étendant au Nord du ru de Balory. Il est desservi au Sud par la rue du pré de la Ferme et bordé par une épaisse frange de végétation au Nord longeant la rue du Gros Caillou.

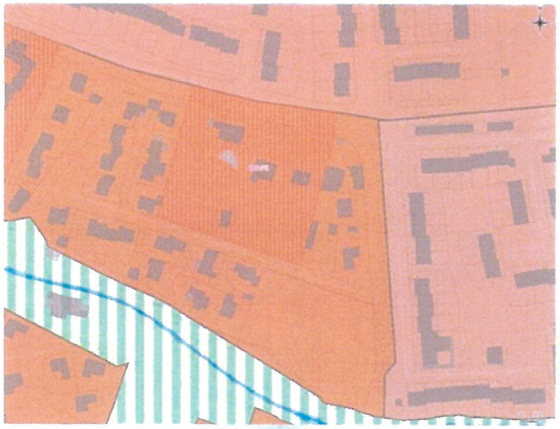
D'une superficie de 7665 m², le site est situé en zone UB du PLU. Il est formé par 3 parcelles occupées par des pavillons entourés de vastes jardins arborés. Le terrain présente un dénivelé positif d'environ 3m entre la rue du Pré de la Ferme et la rue du Gros Caillou.

Implanté dans un tissu pavillonnaire relativement dense dans la continuité duquel se déploient les lotissements du Grand Village et du Nouveau village, il est bordé au Sud-Est par un projet de résidence prévoyant la création de 46 logements collectifs (densité de 107 logements/ha).

ENJEUX

- Implanter des constructions nouvelles en respectant le tissu urbain environnant.

- Respecter une transition de volumétrie avec le bâti voisin.







Tissu pavillonnaire, à l'ouest





Lotissement du Nouveau Village à l'est



Plan Masse de programme de la Residence « Le Flaubert », au sud-est (réalisation Green City)

OAP n°2 – Rue du Pré de la Ferme

ORIENTATIONS

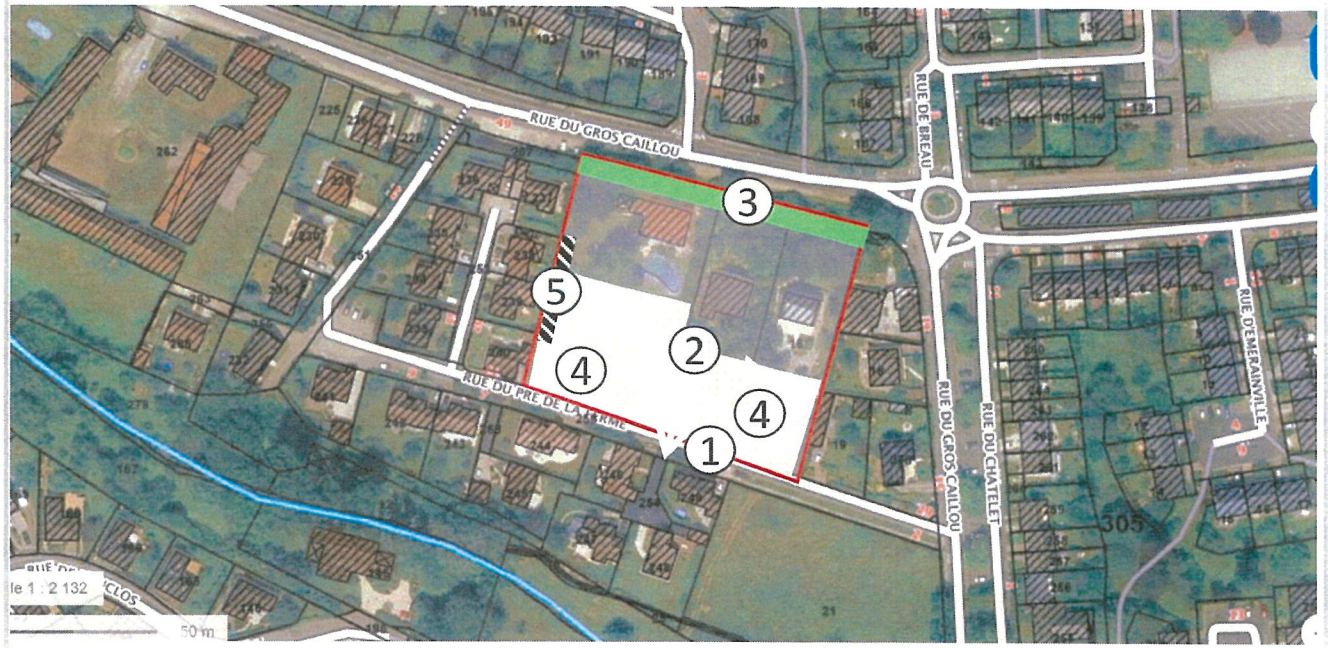
① Aménager l'accès par la rue du pré de la Ferme

② Organiser une nouvelle desserte pour les constructions existantes à partir d'un accès mutualisé

③ Conserver la végétation le long de la rue du Gros Caillou

④ Organiser le bâti pour créer le paysage de la rue vis-à-vis de l'existant (respect du rythme parcellaire, des volumétries, hauteur R+1+attique maximum.)

⑤ Prendre en compte les vues des constructions voisines



Programmation : 12 logements minimum (densité de 20 logements/ha), dont 4 Logements Locatifs Sociaux, avec conservation des pavillons existants

OAP n°3 – 4 rue du Gros Caillou

SITE ET SITUATION

Le secteur de la présente OAP se situe à l'est du tissu urbanisé, dans la continuité du centre-bourg. Il est desservi par la rue du Gros Caillou, au Sud.

Classé en zone UB du PLU, il occupe une vaste parcelle de 2632m² pouvant être densifiée dans le cadre d'un aménagement encadré. Elle abrite un pavillon de meulière et un jardin planté d'arbres à grands développements.

Il s'intègre dans un tissu pavillonnaire dense, limitrophe du tissu mixte du centre bourg.

ENJEUX

- Implanter des constructions nouvelles en respectant le tissu urbain environnant.
- Préserver la masse arborée en cœur d'îlot.







Perception depuis l'est de la rue du Gros Caillou.



Perception depuis l'Ouest de la rue du Gros Caillou



Accès depuis la rue du Gros Caillou

OAP n°3 – 4 rue du Gros Caillou

ORIENTATIONS

1. Conserver l'accès existant et le mur de clôture;

2. Conserver la construction existante.

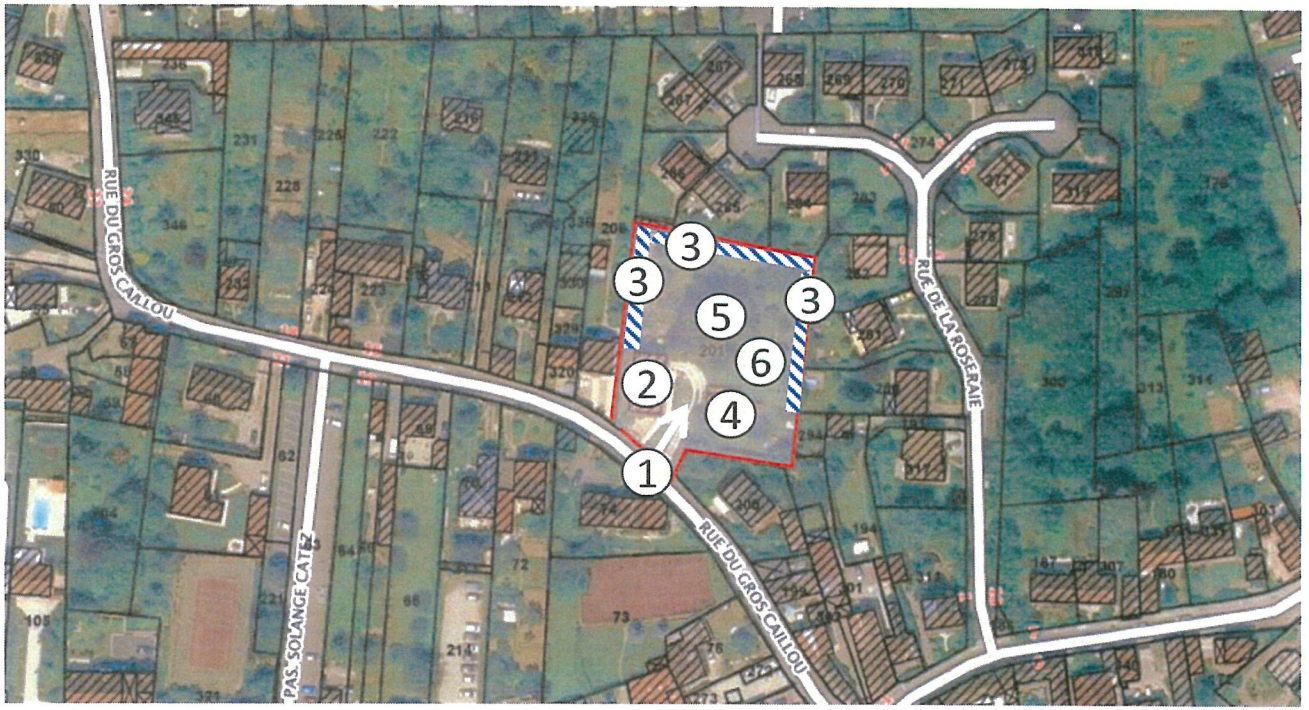
3. Organiser l'implantation des bâtiments de manière à préserver les vues des constructions voisines .

4. Organiser les stationnements à proximité de l'accès afin d'éviter la circulation des véhicules dans le cœur d'îlot.

5. Si possible organiser le bâti de part et d'autre du bouquet d'arbres et préserver les sujets à conserver en s'appuyant sur un relevé et un diagnostic phytosanitaire.

6. S'inspirer de la volumétrie des constructions voisines.

Programmation : 5 logements minimum (densité 20 logements/ha)



OAP n°4 – 4 rue Janisset Soeber

SITE ET SITUATION

Le secteur de la présente OAP se situe à l'est du tissu urbanisé, dans la continuité du centre-bourg. Il est desservi par la rue Janisset Soeber, au Sud, et la rue de la roseraie, à l'Ouest.

Classé en zone UBa du PLU, il représente une superficie de 7943 m². Implanté dans un tissu résidentiel pavillonnaire dense, il est bordé par le tissu mixte du centre bourg, au sud, la résidence du Clos Jarry (petit collectif R+1+combles) , à l'est et le ru de Balory, au Nord. Il est occupé par quelques pavillons et de grandes parcelles non bâties formant un parc arboré (relevé des arbres à établir).

De la rue Janisset Soeber au ru de Balory, le terrain présente une dénivelé négatif d'environ 6 m.

ENJEUX

- Implanter des constructions nouvelles en respectant le tissu urbain environnant.
- Préserver la trame arborée participant à la qualité paysagère et écologique du secteur.







Nord de la rue de la roseraie.





Depuis l'ouest de la rue Janisset Soeber



Entrée de la résidence du Clos Jarry



Résidence du Clos Jarry.

OAP n°4 – 4 rue Janisset Soeber

ORIENTATIONS

① Création d'un accès (entrée/sortie) depuis la rue de la roseraie.

② Conserver la construction existante.

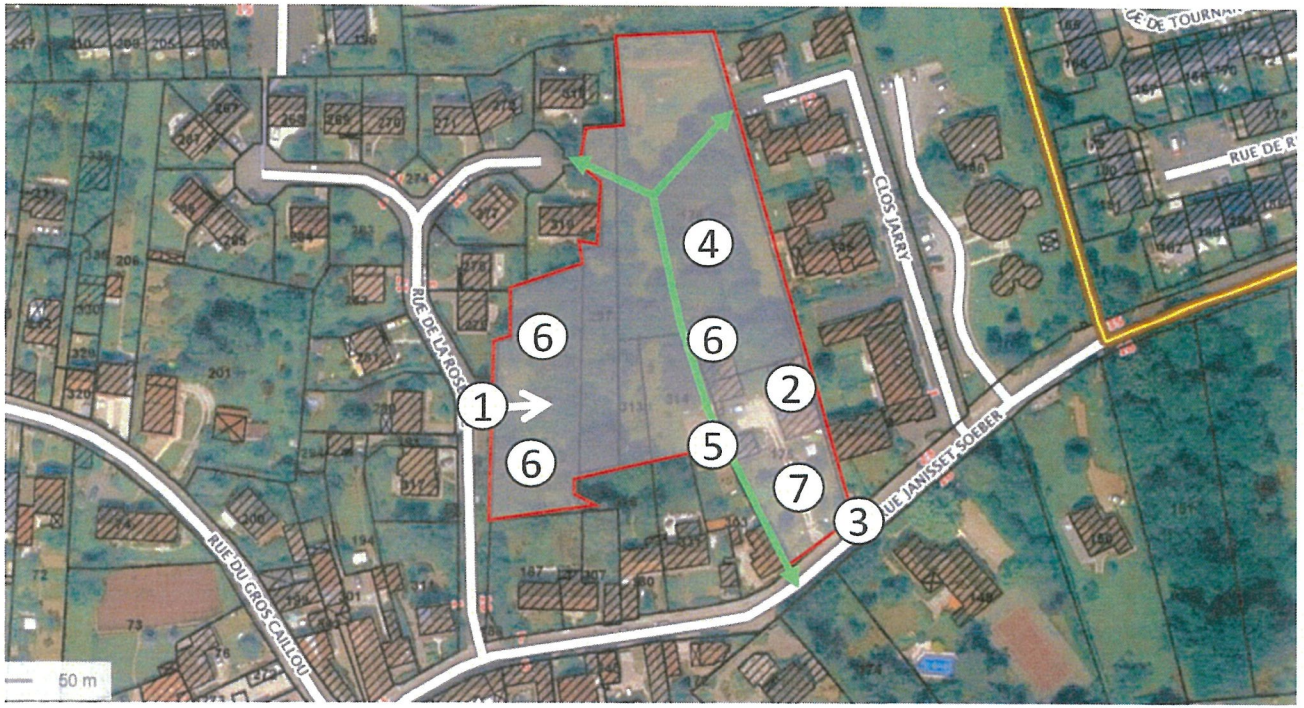
③ Conserver le mur de clôture existant, rue Janisset Soeber.

④ Préserver autant que possible la végétation arborée existante en s'appuyant sur un relevé et un diagnostic phytosanitaire.

⑤ Sente piétonne depuis la rue Janisset Soeber à conserver à prolonger jusqu'à la rue de la roseraie et le Clos Jarry.

⑥ Privilégier une volumétrie d'habitat individuel en limite de parcelle et une volumétrie d'habitat collectif en cœur de parcelle (R+1+Attique maximum)

⑦ Conserver l'espace de jardin situé entre la construction existante protégée en ② et la rue Janisset Soeber, afin de préserver la vue depuis l'espace public.



Programmation : 13 logements minimum (densité de 20 logements/ha), dont 4 Logements Locatifs Sociaux.

OAP n°5 –Centre-ville

SITE ET SITUATION

La présente OAP englobe le périmètre du Centre-ville s'organisant entre la Mairie et la place Verneau afin d'optimiser son potentiel mutable et d'encadrer son évolution globale, tenant compte, notamment :

- de l'impact de l'opération d'envergure de 415 logements en cours de réalisation dans le cadre de la ZAC du Centre-ville. (A)
- De l'aménagement d'une résidence senior de 104 logements, dans la continuité de la ZAC, face à la place Verneau. (B)
- du potentiel d'urbanisation estimés à 43 logements au minimum d'un ensemble de terrains non bâtis, entre le tissu pavillonnaire de la rue du Gros Caillou et la polarité de commerce et de services de l'avenue Charles Monier. (C)

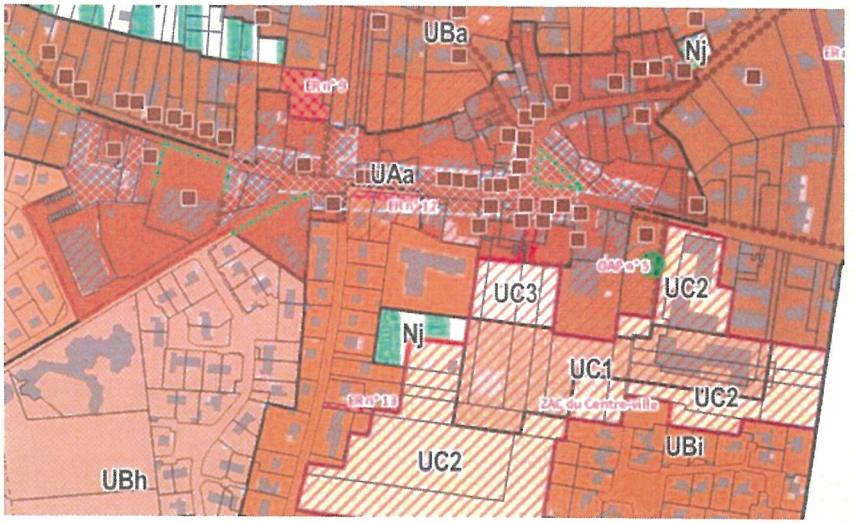
Outre ces deux secteurs, le centre-ville se caractérise par la présence d'un bâti ancien et d'un bâti d'intérêt patrimonial à préserver, voire réhabiliter. Il accueille ponctuellement quelques parcelles présentant un important potentiel mutable au sud de l'avenue Charles Monier :

- Dans quelques grandes parcelles ou maisons divisibles présentant un potentiel minimal de 10 logements (en rouge)
- Sur le site de l'ancienne menuiserie constituant une friche en devenir et présentant un potentiel minimal de 10 logements (en jaune)

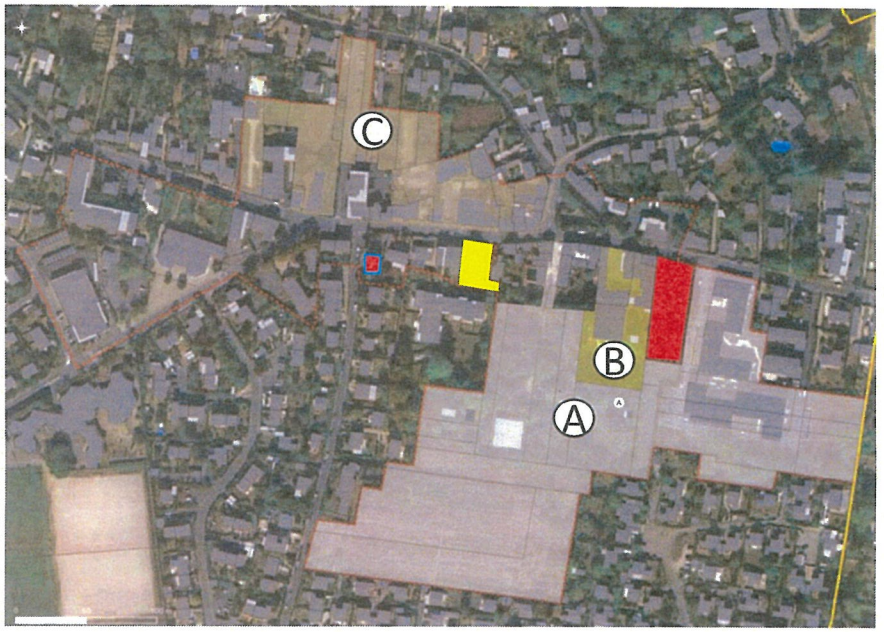
Sur le plan paysager, la place Verneau constitue un ensemble qui conserve, par son gabarit et le bâti qui la borde, une atmosphère rurale qu'il convient de valoriser.

Entre la place Verneau et le secteur de la Mairie, l'avenue Charles Monier présente un front bâti hétérogène marqué par les différences de gabarits et d'implantation des constructions. Ce secteur regroupe un ensemble de commerces et de services qu'il convient de valoriser et de développer, notamment en rationalisant l'offre de stationnement ainsi qu'un renforçant les liaisons piétonnes proposées au sein du bourg.

L'objectif de cette OAP est donc d'optimiser et d'encadrer un potentiel de production d'au moins 582 logements (dont 519 logements effectivement programmés parmi lesquels 80 sont déjà réalisés et 63 logements potentiels), en tenant compte de ces enjeux de préservation et de qualification paysagère du bourg, de consolidation de son armature commerciale, d'adaptation de l'offre de stationnement et de circulations douces aux besoins existants et futurs.



Extrait du plan de zonage



OAP n°5 –Centre-ville

La ZAC du Centre-ville :

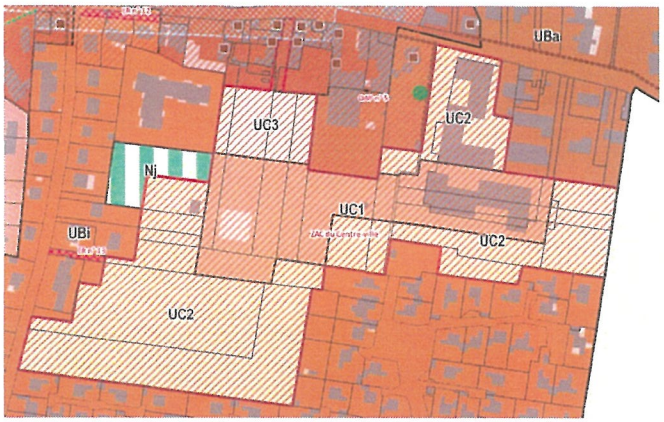
Le secteur de la ZAC du Centre-ville se situe à l'est de la Commune, au cœur du tissu urbanisé, en limite sud du noyau ancien. Il est desservi par l'avenue Charles Monier au nord et par la rue Maurice Creuzet à l'ouest.

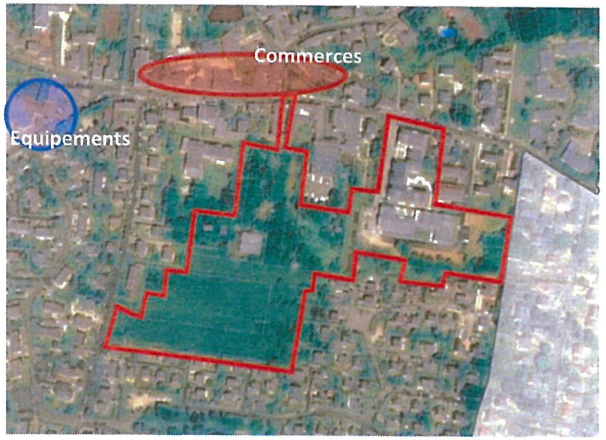
Classée en Zone UC1, UC2, et UC3 du PLU, il correspond au périmètre de la ZAC du centre-ville, représentant une superficie de 4,3 ha environ.
Le sud du périmètre est marqué par la présence de lotissements de type pavillonnaire desservis par deux voies communales, la rue du Verger et la rue du Gros Chêne. 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 s'organisant à l'ouest autour de la mairie. La trame viaire du quartier se caractérise par des voies sinueuses souvent en impasse bloquant les accès et les perspectives visuelles vers le centre-ville.

La partie est de la ZAC fait l'objet d'un programme de 111 logement collectifs, dont 80 sont déjà réalisés. Sa partie ouest est occupée par des jardins privés ainsi qu'un verger, au sud, dont l'exploitation n'est plus assurée depuis 2016.

ENJEUX

- Implanter des constructions nouvelles en respectant une transition de volumétrie avec le bâti environnant
- Permettre une meilleure connexion du quartier aux polarités du centre-ville
- Développer les liaisons douces interquartiers.









Avenue Charles Monier, au Nord de la ZAC : bâti patrimonial place Verneau, à gauche, et impasse Verneau, à droite



Bâti patrimonial et programme réalisé (Résidence Vert Domaine) à l'est de la ZAC, perception depuis l'avenue Charles Monier.



Résidence Vert Domaine, à l'Est de la ZAC



Lotissement pavillonnaire, rue du Gros Chêne, au Sud de la ZAC



Le Verger, rue Maurice Creuset



Rue Maurice Creuset

OAP n°5 – Centre-ville

Passage Solange Catez :

Ce secteur se situe à l'est du tissu urbanisé, au nord du centre-bourg. Il est desservi par la rue du Gros Caillou au Nord et à l'est, et traversé du Nord au Sud par le passage Solange Catez.

Classé en zones UB et UAa du PLU, il est formé d'un ensemble de parcelles artificialisées non bâties représentant une superficie de 6605,7m². Le secteur est implanté dans le tissu pavillonnaire d'avant-guerre du centre-bourg et dans la continuité d'une zone d'activités et de commerces accessibles depuis la rue Charles Monier.

Le passage Solange Catez accueille un parking d'environ 50 places. De même, le site intègre une partie du parking réservé à la petite zone de services (environs 15 places).

ENJEUX

- Garantir l'intégration paysagère des constructions nouvelles dans le tissu urbain environnant.
- Contribuer à dé-saturer l'offre de stationnement dans le centre-ville.
- Contribuer à l'apaisement de la circulation routière, rue Charles Monier.







Parking passage Solange Catez



Nord-est du passage Solange Catez



Mur de clôture rue du Gros Caillou



Accès à la zone de services et de commerces depuis la rue Charles Monier.

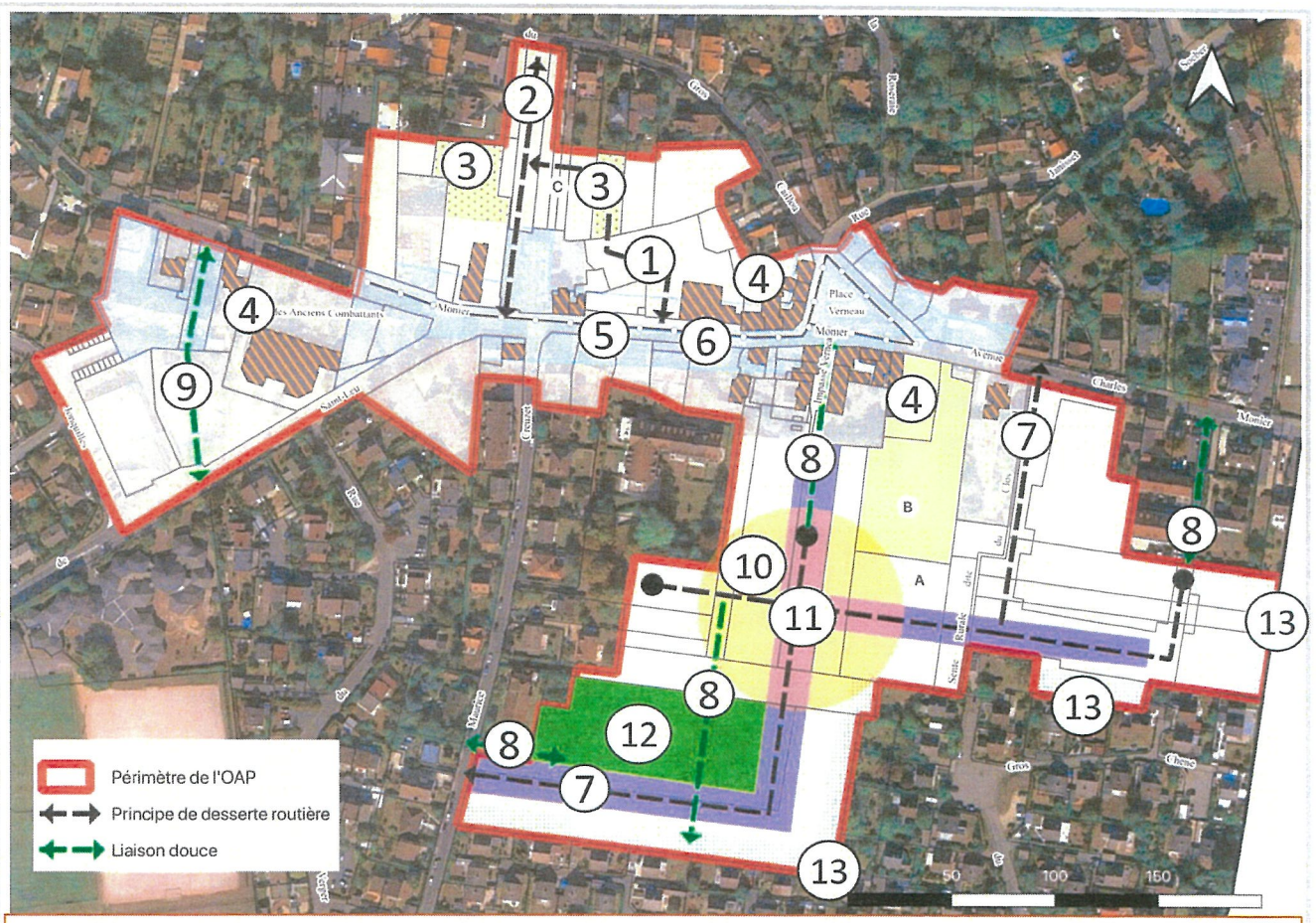


Front bâti rue Charles Monier.

OAP n°5 – Centre-ville

ORIENTATIONS

1. Conserver l'accès depuis la rue Charles Monier
2. Aménager une nouvelle desserte depuis le passage Solange Catez afin de diminuer les flux engendrés par les activités et commerces sur la rue Charles Monier.
3. Organiser un stationnement mutualisé pour les habitations, les commerces et public (capacité à déterminer)
4. Conserver les constructions existantes
5. Recréer le front bâti par une implantation à l'alignement de la servitude d'alignement (EL7).
6. Conserver le linéaire commercial au rez-de-chaussée, qualifier les façades commerciales.
7. Organiser les accès depuis les rues Charles Monier et Maurice Creuset.
8. Raccorder les liaisons douces aux voies carrossables existantes et créées.
9. Permettre une liaison piétonne entre les parkings des Tilleuls et de la Mairie.
10. Organiser une gradation progressive de la hauteur en implantant les constructions les plus hautes au centre de la ZAC et les plus basses en périphérie.
11. Composer un front urbain structuré en implantant les constructions sur un même axe, parallèlement aux voies publiques
12. Parc urbain – ancien verger. Une partie des fruitiers existants devront être préservés si leur état phytosanitaire le permet.
13. Accoler des espaces verts en regard des jardins des propriétés limitrophes afin de limiter les vues sur les constructions voisines



Programmation de la ZAC Centre-ville :

A **415 logements minimum (dont 80 sont déjà livrés) dont 30% minimum de Logements Locatifs Sociaux**

B **Résidence sénior de 104 logements, dont 19 Logements Locatifs Sociaux**

C **43 logements minimum (densité de 60 logements/ha) dont 13 Logements Locatifs Sociaux :** *Nécessité d'organiser une opération tiroir pour relocaliser, dans le périmètre de l'OAP, les activités existantes dont les bâtiments seraient démolis.*

OAP n°6 – Centre Commercial Cesson-le-Forêt

SITE ET SITUATION

Le secteur de la présente OAP se situe au Nord du tissu pavillonnaire de Cesson-la-Forêt. Desservi par la RD346 et la RD82, au Nord via le rond point Buchloe, il se situe en entrée de ville, à l'interface du secteur Gare et du quartier de Cesson-la-Forêt.

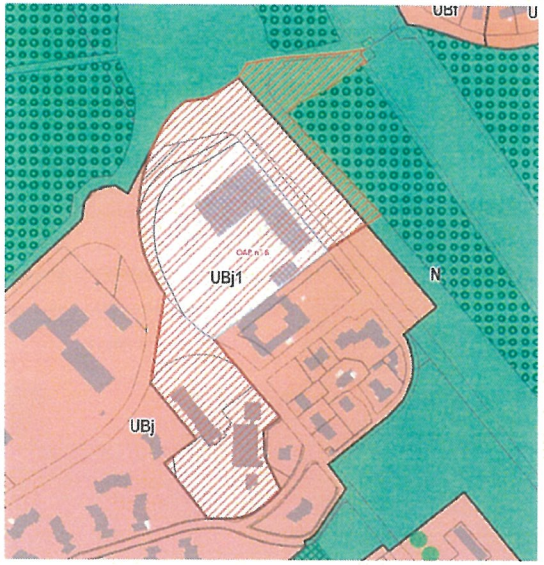
Classé en zone UBj1 du PLU, le site, d'une superficie de 3,5 ha, abrite une zone commerciale de proximité et comprend également la piscine intercommunale et l'ancienne salle Sodbury dont il convient d'encadrer la future reconversion.

ENJEUX

-Améliorer la perception du site depuis les espaces publics.

- Affirmer la vocation du site à constituer une polarité de commerce et d'équipements.

- Améliorer l'entrée de ville et de Cesson-la-forêt







Perception depuis la rue des Ormes



Perception depuis l'Avenue de la Zibeline



Rond Point Buchloe



Parking de la piscine intercommunale et ancienne salle Sodbury

OAP n°6 – Centre Commercial Cesson-la-Forêt

ORIENTATIONS

① Ménager une bande paysagère de transition le long des axes routiers. Les arbres bordant la RD 346 devront être préservés.

Aucun nouvel accès depuis les RD82 et RD346 ne sera autorisé.

Toutes les interventions sur le domaine public routier départemental doivent être étudiées en concertation avec les services de la Direction des routes et notamment l'Agence Routière Départementale de Melun/Vert-Saint-Denis.

② Façade urbaine à requalifier ou organiser

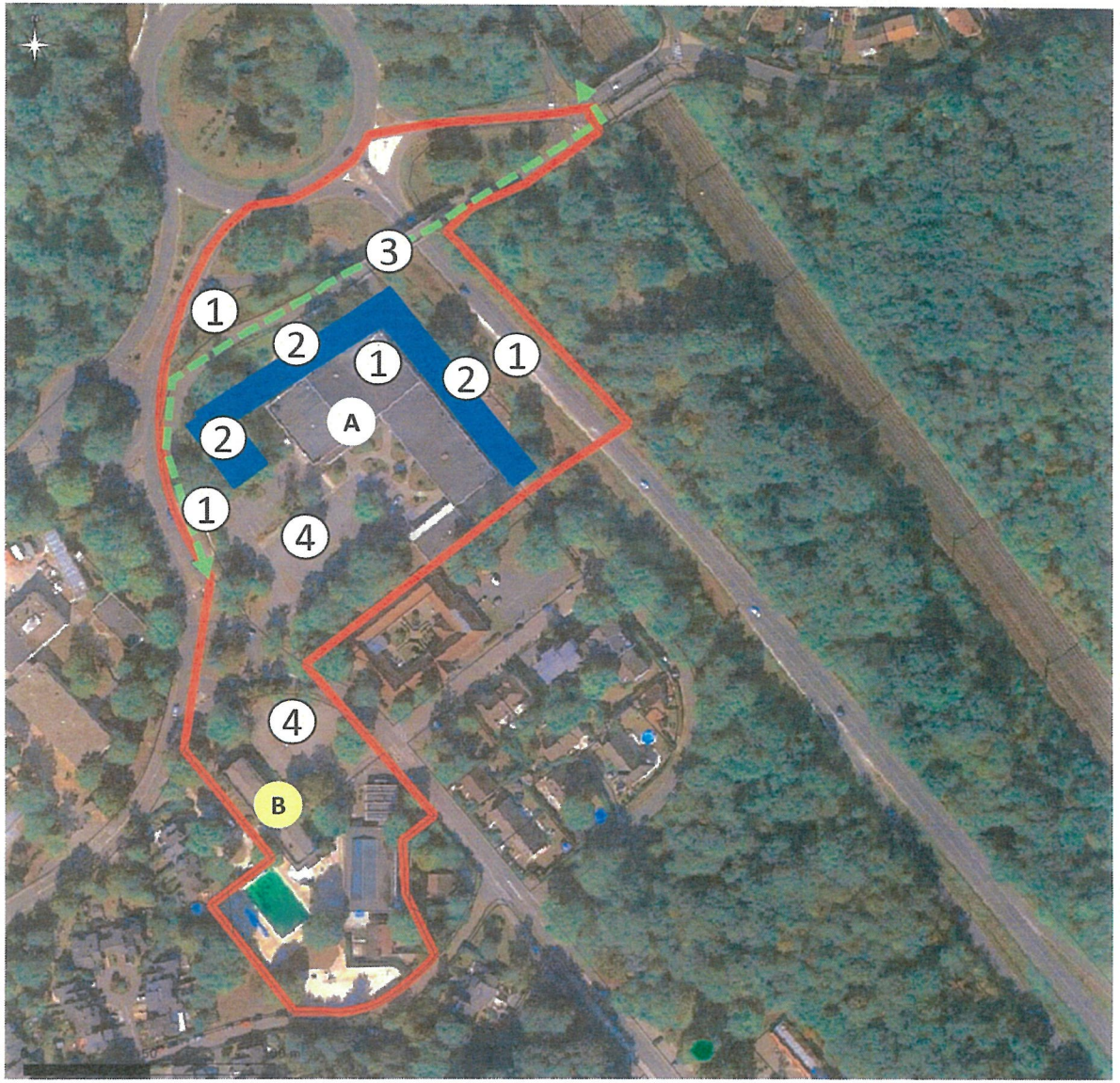
③ Liaison douce à conserver

④ Les espaces de stationnement privés resteront ouverts à l'usage public. Les arbres y seront conservés.

Programmation :

A 30 logements, dont 30 % de Logements Locatifs Sociaux, au dessus des commerces existants

B 20 logements, dont 30 % de Logements Locatifs Sociaux.



OAP n°7 – Zone AUX

SITE ET SITUATION

Le secteur de la présente OAP se situe au nord de la commune, au centre de la ZAC de la Plaine du Moulin à Vent. Il est bordé, à l'ouest, par la zone d'activités du Bois des Saints-Pères, au nord, par la zone commerciale Woodshop/Boissénart, à l'est, par la RD 306 et au sud par le dernier développement résidentiel aménagé dans le cadre de la ZAC.

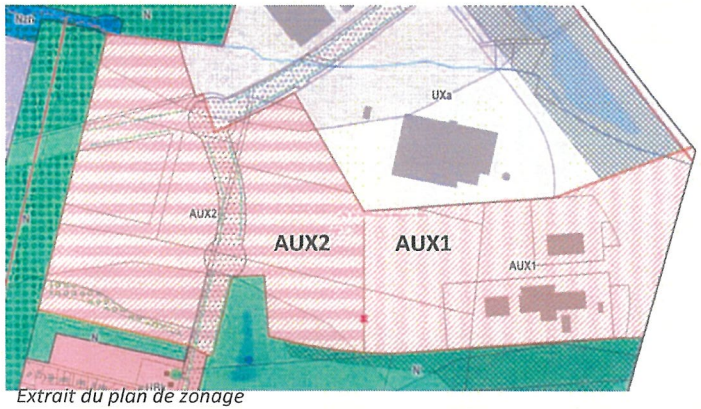
Des vastes espaces verts et lanières boisées assurent les transitions et préservent les vues vers les secteurs résidentiels et industriels limitrophes.

Classée en Zone AUX1 et AUX2 du PLU, il représente une superficie de 26 ha et couvre le dernier secteur d'aménagement de la ZAC, dédié à l'activité économique dans la continuité de la zone commerciale existante.

Le site est desservi, au nord, par la rue des Saints-Pères, qui traverse les secteurs d'activités vers Savigny-le-Temple et la rue de Paris, en son centre, qui rejoint le centre ville de Cesson.

ENJEUX

- Accompagner le développement des activités économiques et de l'emploi sur le territoire communautaire.
- Assurer le développement d'une offre non-concurrentielle avec les commerces et services de proximité du centre-ville.
- Inscrire le développement de la zone dans la continuité du tissu d'activité existant.
- Garantir l'intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions et préserver les qualités paysagères du site actuel.

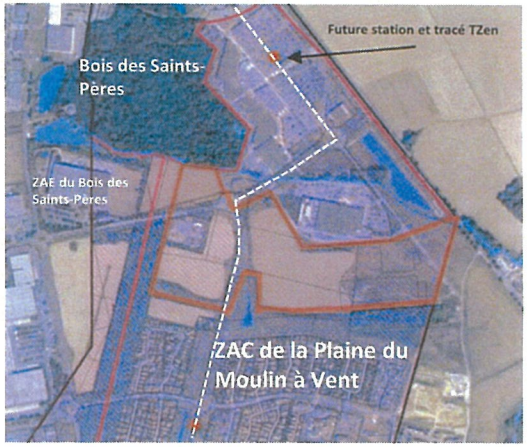


Extrait du plan de zonage


Perspective depuis l'accès nord, au carrefour de la rue des Saints-Pères et de la rue de Paris.


Vue sur la ZAE Maisonément depuis la rue des Saints-Pères


ZAC de la Plaine du Moulin à Vent - Source : EPA Sénart, 2021



Vue aérienne – Source BD ORTHO 2015

OAP n°7 – Zone AUX

ORIENTATIONS

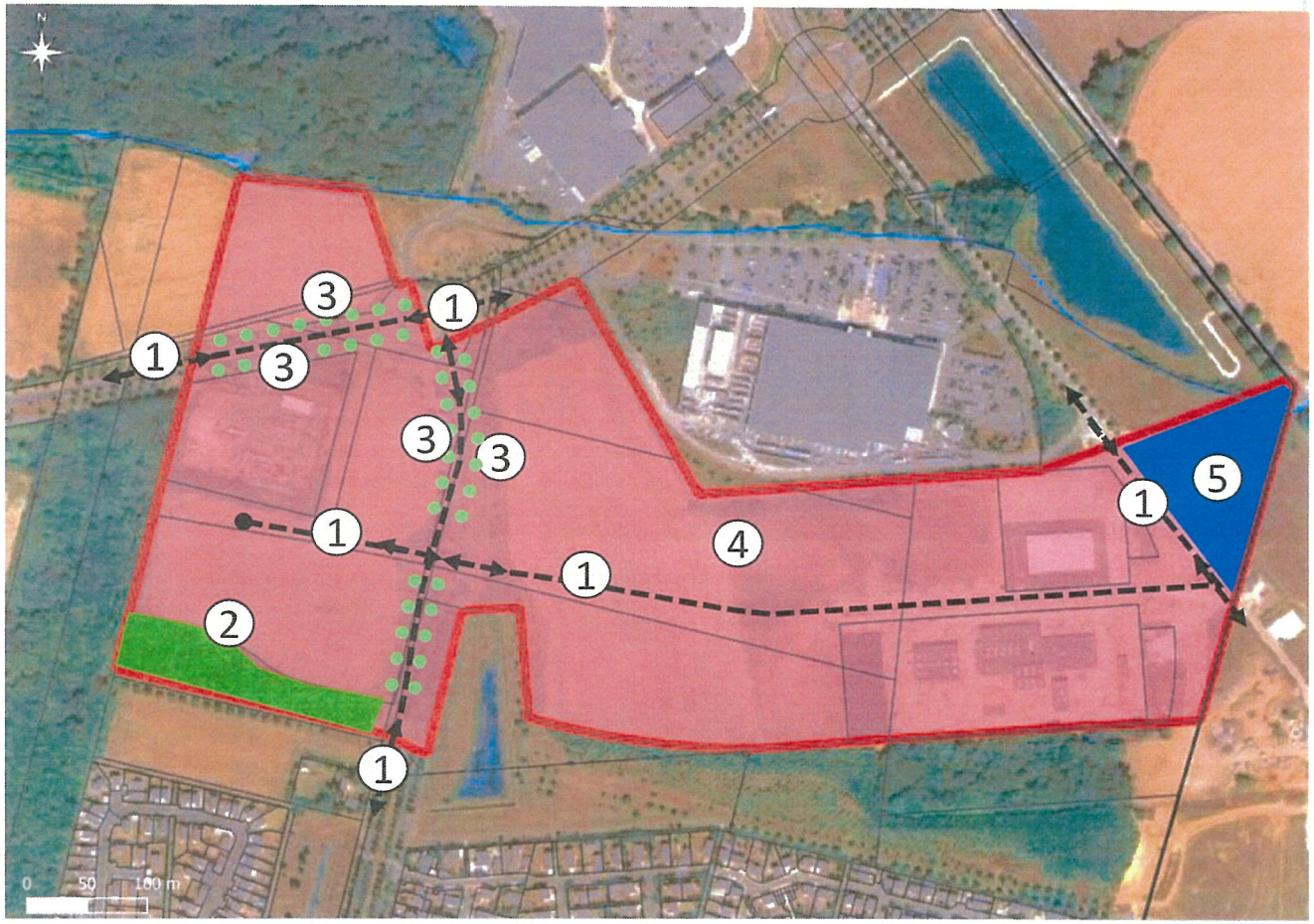
1 Principe de desserte routière

2 Maintenir une transition paysagère avec le futur secteur pavillonnaire en préservant la lanière boisée existante.

3 Traiter les perceptions depuis l'espace public en préservant les alignement d'arbres existants et en assurant une cohérence paysagère avec la zone commerciale existante. Tout abattage d'arbre d'alignement nécessaire à l'aménagement du TZEN devra être compensé.

4 Secteur de développement des bâtiments d'activité. En dehors, des activités liées à l'automobile existante et en développement, aucune offre commerciale concurrentielle avec les activités du centre ville n'y sera autorisée.

5 Secteur d'implantation préférentiel en vue de l'aménagement d'un équipement sportif d'intérêt communautaire, en lien avec la commune de Vert-Saint-Denis.



OAP n°8 – Montbreau

SITE ET SITUATION

Le secteur de la présente OAP se situe à l'extrémité Ouest de la commune. Enserré entre la voie ferrée, à l'Est, un secteur pavillonnaire situé sur la commune de Savigny-le-Temple, à l'est, un petit secteur d'activités artisanales au sud, il est desservi par la rue Denis Papin.

Il s'inscrit dans la continuité d'un programme de 94 logements réalisés, au sud-est du site, faisant lui-même suite à la réalisation du programme de logements locatifs sociaux, au sud de la rue de la roselière qui desservira l'opération en cours. D'une superficie de 8673 m2, il est situé en zone UBa du PLU.

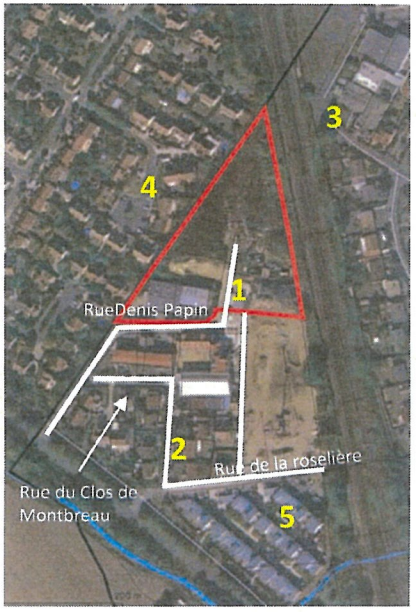
L'urbanisation de ce secteur est contraint par la proximité de la voie ferrée (RER D). L'impact des nuisances sonores en découlant devra être pris en compte et réduit par l'aménagement des terrains et la conception des bâtiments. Des prescriptions et recommandations applicables aux constructions dans les secteurs où les valeurs limites sont dépassées sont consultables en page 98 du rapport de présentation. Les prescriptions d'isolation acoustique applicables aux abords de la voie ferrée sont également consultables en annexe 6d du présent PLU.

ENJEUX :

- Finaliser l'urbanisation de ce secteur et contribuer à la diversification de l'offre de logement au sein de l'enveloppe bâtie.
- Implanter et concevoir les constructions nouvelles de manière à réduire les nuisances sonores induites par la proximité de la voie ferrée.
- Garantir l'intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions en tenant compte, notamment du bâti pavillonnaire limitrophe.



Extrait du plan de zonage





1. Vue depuis la zone d'activités



2. Secteur pavillonnaire, rue du Clos de Montbreau



3. Vue depuis la voie ferrée



4. Secteur pavillonnaire, rue de Montereau à Savigny-le-Temple



5. Programme récent de logements sociaux, au sud.

OAP n°8 – Montbreau

ORIENTATIONS

Limite communale

Périmètre de l'OAP

1 Principe de desserte routière et piétons/cycles

2 Orienter le bâti de manière à ne pas créer de front bâti du des habitations, à l'ouest, en privilégiant les orientations Nord / Sud, en ménageant des percées visuelles et en respectant une gradation des hauteurs allant du R+1, à proximité des maisons, à l'ouest, au R+ 3, au plus près de la voie ferrée.

3 Espace vert planté d'arbres de haute-tige masquant la voie ferrée, en recourant à des essences variées et locales.

4 Accoler des espaces verts en regard des jardins des propriétés limitrophes afin de limiter les vues sur les constructions voisines.

5 Organiser les espaces de stationnement le long de la voie ferrée et de la zone d'activités.

6 Ménager un espace public de jeux/loisirs.

Programmation : 70 logements minimum, exclusivement sociaux (densité de 80 logements/ha).



OAP n°9 – Secteur Gare

SITE ET SITUATION

Le secteur de la présente OAP se situe à l'ouest du tissu urbanisé. Desservi par la RD346 à l'Ouest et la voie ferrée (station de RER D) à l'est, il constitue l'une des trois polarités de commerces et d'équipements de la commune, après celles du centre-ville et de Cesson la forêt. Classé en zone 2AU du PLU pour ces emprises non bâties et UBa pour ces îlots bâtis, il représente une superficie de 10,8 ha. A la croisée de plusieurs espaces naturels (bois de Saint-Leu, Bois des Saints-Pères berges des rus de Balory et de Savigny) et continuités vertes sillonnant le centre-ville, le paysage du secteur est fortement marqué par son environnement routier (maillage de départementales, échangeur, carrefour, parkings, etc.).

Les infrastructures routières et ferroviaires qui le bordent et le traversent contribuent à l'isoler des secteurs limitrophes. Le site est caractérisé par un tissu disparate principalement composé de poches d'habitat pavillonnaire et de quelques commerces peu attractifs autour de la gare.

Compris dans le périmètre de veille foncière de l'EPFIF, ce secteur contraint fait l'objet d'une étude en cours d'étude par l'EPA Sénart (lancement au mois de décembre 2021). L'aménagement de ce secteur doit notamment permettre à la commune de répondre aux objectifs de la loi SRU à travers la réalisation du nombre de logements inscrits que l'étude en cours permettra d'affiner et d'encadrer et dont les objectifs pourront être inscrits dans le cadre de la procédure d'évolution du PLU nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.

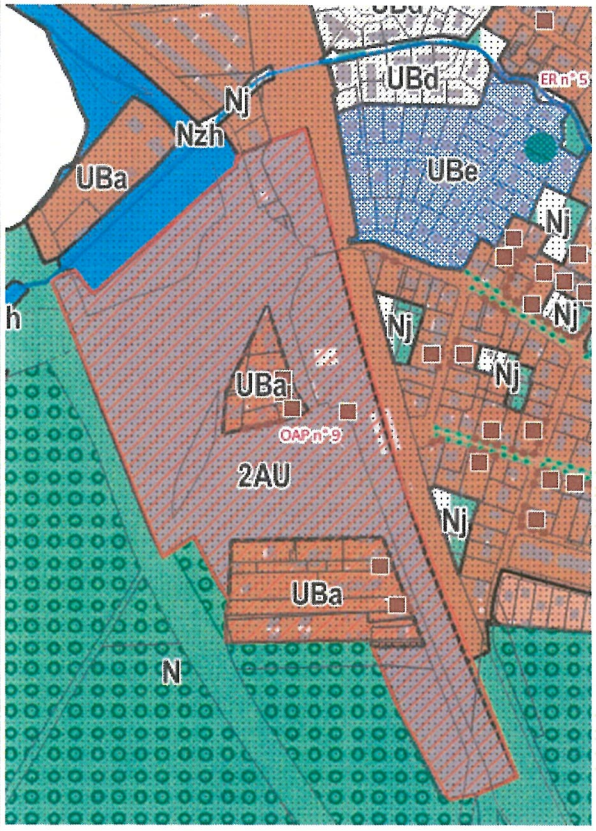
ENJEUX

- Rétablir les continuités vertes entre le centre-ville de Cesson et les espaces naturels bordant le site en valorisant la trame arborée présente sur le site.

- Affirmer la vocation du site à constituer une polarité urbaine et qualifier les espaces publics.

-Organiser un pôle d'échange multimodal efficace réduisant l'impact de la voiture sur le secteur.

- Permettre une production de logements qui assure la diversification de l'offre et permette de répondre aux objectifs communaux de production de logements sociaux.







Autour de la gare : un bâti ancien à valoriser et une offre de services à qualifier



Grand parking occupant le parvis de la gare.



Parking en lisière de forêt..

OAP n°9 – Secteur Gare

ORIENTATIONS - PROGRAMME

430 logements minimum, dont 150 logements sociaux minimum.



Urbanisme Paysage Architecture

AGENCE RIVIERE - LETELLIER
52, RUE Saint Georges
75009 Paris
Tél. : 01.42.45.38.62