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

Révision prescrite par délibération du conseil municipal en date du 14 septembre 2016

Révision arrêtée par délibération du conseil municipal en date du 30 juin 2021

Révision approuvée par délibération du conseil municipal en date du

Vu pour être annexé
à la délibération du
conseil municipal
en date du 30 juin 2021

MAIRIE DE CESSON
Seine-et-Marne

Rapport de présentation – partie 1

URBANISME - PAYSAGE – ARCHITECTURE / I. Rivière – S. Letellier

SOMMAIRE

I. PRESENTATION GENERALE 6

I.1 Contexte et situation 7

I.2 Cadre juridique et institutionnel 9
I.2a Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme 9
I.2b Le SDRIF 10
I.2c Le SDAGE 13
I.2d Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement 17
I.2e Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) : Grand objectifs 18
I.2f Le Plan Local de Déplacements (PLD) : Grand objectifs 19
I.2g Les documents que le PLU doit prendre en compte 20
I.2h Les documents auxquels le PLU doit être conforme 22

II. DIAGNOSTIC 24

II.1 Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers 25
I.1a La consommation de l'espace entre 2008 et 2017 (source IPR) 25

II.2 Analyse socio-démographique 27

II.3 Analyse du parc de logements 30

II.4 Perspectives d'évolution : population, logements, besoins 35

II.5 Équipements 36
II.5a Situation actuelle et perspectives d'évolution 36

II.6 Analyse activités et emplois 42
II.6a Situation actuelle et perspectives d'évolution 42

II.7 Transports, déplacements, stationnement 49
II.7a Situation actuelle et perspectives d'évolution 49

II.8 Analyse urbaine 58
II.8a Étapes d'évolution de la structure urbaine 58
II.8b Structure urbaine et occupation de l'espace urbanisé 65
II.8c Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis 75

III. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 82

III.1 Caractère général du milieu physique 83
III.1a Relief 83
III.1b Contexte géologique 84
III.1c Contexte hydrologique et hydrogéologique 85
III.1d Risques naturels 86
III.1e Risques technologiques 89
III.1f Contexte climatique 92
III.1g Données sur le potentiel énergétique 93
III.1h Données sur la qualité de l'air 95
III.1i Données sur la qualité de l'eau 96
III.1j Ressources naturelles 98

III.2 Cadre juridique environnemental/les grandes protections environnementales 99
III.2a Le schéma de cohérence écologique de la région Île-de-France 99
III.2b La carte de la trame verte et bleue du SRCE 100
III.2c Les protections environnementales 102
III.2d Les enveloppes d'alertes zones humides 108

III.3 Caractère général de l'environnement naturel 110
III.3a Milieux 110
III.3b Flore 114
III.3c Faune 115

III.4 Caractère général des paysages naturels 117

IV. BILAN DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL 126

SOMMAIRE (SUITE)

V. DISPOSITIONS DU PLU METTANT EN ŒUVRE LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME **128**

V.1 Explication des choix retenus pour établir le PADD **129**
V.1b Les orientations du PADD 130
V.1b Les objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques *136*

V.2 Explication des choix retenus pour établir les OAP ***138***

V.3 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement ***160***
V.3a Le PADD et la délimitation des zones *160*
V.3b Le règlement *164*
V-3c Les espaces boisés classés *193*
V-3d Superficies des zones *195*
V-3e Analyse de la consommation des espaces *196*
V-3f La protection des lisières des bois de plus de 100 ha *198*
V-3g Les emplacements réservés *199*
V-3h Les éléments de paysage *202*

V.4 Articulation du plan avec les documents supra-communaux ***206***

VI. LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT **213**

VI.1 Les impacts des orientations du PADD sur l'environnement **214**
VI.2. Les impacts des OAP sur l'environnement ***219***
VI.3 Les effets des dispositions réglementaires sur l'environnement ***221***

VII. LES INDICATEURS RETENUS POUR L'ÉVALUATION DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU **222**

VIII. ANNEXES **228**
Inventaire des éléments de paysage : bâtiments à protéger, arbres remarquables, et murs de clôture ***229***

LES OBJECTIFS DE LA RÉVISION DU PLU

La commune de Cesson est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 16 décembre 2003, puis :
•Modifié par délibération du conseil municipal du 27 septembre 2007
•Modifié simplifiée par délibération du comité syndical du 17 novembre 2011
•Modifié par délibération du conseil municipal du 9 décembre 2015
•Modifié par délibération du conseil municipal du 17 décembre 2015
•Modifié par délibération du conseil municipal du 12 octobre 2016
•Modifié par délibération du conseil municipal du 3 février 2021

Le 14 septembre 2016, le conseil municipal a prescrit la mise en révision totale du P.L.U., conformément aux articles L.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les objectifs sont les suivants :
– Actualiser le projet de territoire afin de prendre en compte l'évolution du contexte démographique, économique et environnemental dans une démarche de développement durable.
– Affirmer la volonté d'un développement urbain maîtrisé :

- Maintenant un équilibre entre les parties urbanisées et les espaces non bâtis (jardins, parcs, verger,…) à l'échelle des quartiers,
- Qualitatif, préservant le cadre naturel et paysager et s'adaptant aux caractéristiques architecturales et urbaines définissant l'identité particulière des quartiers de la ville et améliorant les qualités paysagères des zones d'activités,
- Favorisant la mixité au sein du tissu bâti avec :
- le développement, dans le cadre d'une vision globale du commerce et des services, d'une offre de proximité notamment à proximité de la gare, dans les quartiers récents et en centre-ville,
- l'encouragement à l'installation de l'artisanat,
- Définissant les principes d'un aménagement du quartier autour de la gare,
- Prenant en compte les projets de transports en commun (TZEN 2),
- Participant à l'effort national de construction de logements en produisant des logements de qualité et ce dans le cadre du Programme Local de l'Habitat,
- Favorisant la diversité et l'accessibilité de l'habitat notamment en respectant les prérogatives gouvernementales concernant la question de la mixité sociale dans le parc de logement,
- S'articulant avec les projets de l'EPA Sénart à Cesson qui seront approuvés par la commune,

– Adapter l'offre et la localisation des équipements (scolaires entre autres) afin d'accompagner l'évolution démographique du territoire,
– Enrichir la biodiversité au travers d'une trame verte et bleue maillant le territoire en identifiant et en préservant les réservoirs de biodiversité et les corridors de déplacement (continus ou discontinus),
– Compléter la réalisation du maillage des liaisons douces inter-quartiers,
– Permettre la mise en accessibilité des espaces publics pour les personnes à mobilité réduite,
– Utiliser les nouveaux outils offerts par le Code de l'urbanisme pour mettre en œuvre le projet communal en employant les instruments que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et en utilisant avec discernement les prescriptions règlementaires,
– Prendre en compte les documents supra-communaux existants, tels le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le Plan Local des Déplacements (PLD),…
– Prendre en compte le projet de Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) et notamment les éléments de diagnostic territorial

Pour rappel (article L.151-4 du Code de l'urbanisme)* :

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.
Il analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.
Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.
Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. »

La structure du rapport de présentation.

Conformément à l'article R.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la structure du rapport de présentation du PLU de Cesson, non soumis à évaluation environnementale par décision de la Mission régionale d'autorité environnementale n°MRAe 77-056-2019 en date du 23 août 2019, est la suivante :

• Partie 1 – RP1. Etat actuel et capacités d'évolution
-Volet 1 –Diagnostic.
-Volet 2 –Capacités d'évolution et prévisions.
-Volet 3 –Etat initial de l'environnement.

• Partie 2 – RP2. Justification et raisons des choix retenus.
-Justification des choix retenus, y compris au regard des objectifs de protection de l'environnement.
-Exposé des incidences sur l'environnement
-Critères, indicateurs et modalités de suivi du PLU.

Article R.151-1 du CU :
Pour l'application de l'article L. 151-4, le rapport de présentation :
1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;
2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L.151-4;
3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

** Article en vigueur avant la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018. Conformément à l'article 37 II de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, ce sont les dispositions antérieures qui continent de s'appliquer aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration ou la révision a été prescrite avant le 24 novembre 2018.*

I. PRESENTATION

I.1 Contexte et situation

La commune de Cesson s'étend sur le plateau de Brie, à proximité de la vallée de la Seine. Elle se situe au sud-sud-ouest du département de la Seine-et-Marne, à une cinquantaine de kilomètres au sud-est de Paris et à 8 km au nord-nord-ouest de Melun, préfecture du département.

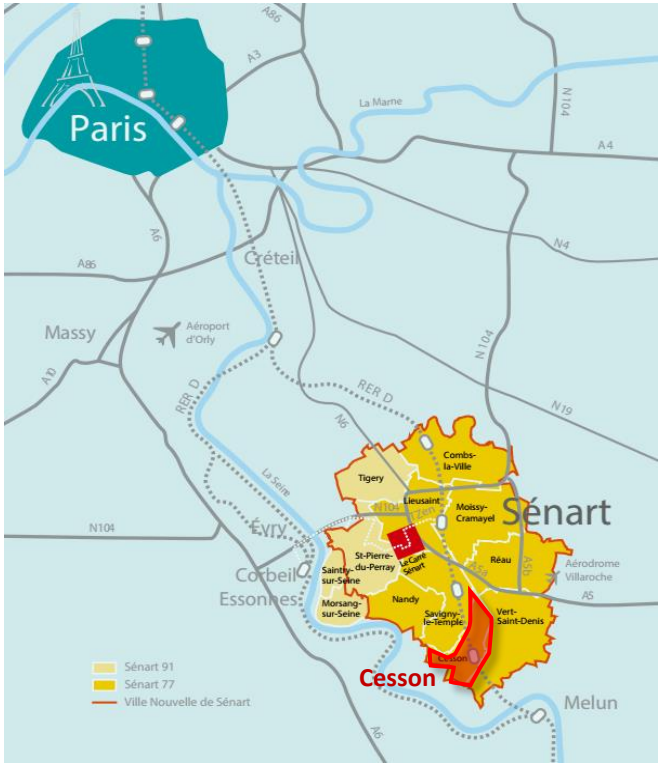
Le territoire communal couvre une superficie de 700,26 hectares. Avec une population de 10 441 habitants en 2019, la densité moyenne est de 1491,6 habitants au km². Le territoire s'équilibre entre une partie urbanisée et des espaces agricoles et forestiers.

Les communes limitrophes de Cesson sont : Vert-Saint-Denis, Le-Mée-sur-Seine, Boissise-la-Bertrand, Savigny-le-Temple et Seine-Port.
Cesson est rattachée au canton de Savigny-le-Temple, et appartient à la Ville Nouvelle de Sénart dont la population s'élevait à 124 800 habitants en 2017.

La ville nouvelle

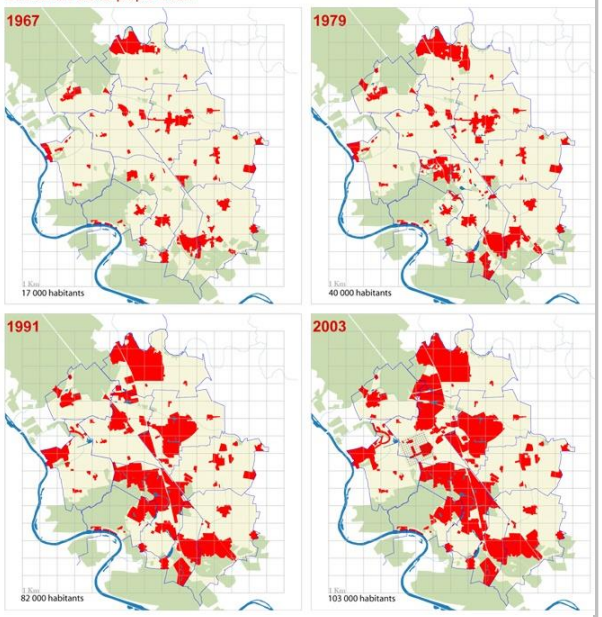
« Sous l'impulsion du Général De Gaulle, il y a 40 ans, l'idée naissait de créer une ville nouvelle dans le sud-est de la région parisienne. Conçue dans les années 60 sous la houlette de Paul Delouvrier, elle est inscrite dès 1965 dans les documents de planification régionaux. (…) En 1971, un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme est adopté. Le Syndicat Communautaire d'Aménagement (SCA) est créé en 1973 » (Source : epa-senart.com).

La ville nouvelle de Sénart était une opération d'intérêt national. Elle regroupait dix-huit communes, réparties dans deux départements : la Seine-et-Marne et l'Essonne. Par arrêté inter-préfectoral en date du 20 décembre 1983, le périmètre de la ville nouvelle est réduit à dix communes (huit en Seine-et-Marne et deux dans l'Essonne). La ville nouvelle est alors administrée par deux syndicats d'agglomération nouvelle (S.A.N.) pour chaque département, celui pour la Seine-et-Marne s'appelant S.A.N. de Sénart ville nouvelle. Ces instances politiques avaient comme partenaire technique l'Etablissement Public d'Aménagement de la ville nouvelle de Sénart (« EPA Sénart ») qui avait pour mission d'aménager et de développer la ville nouvelle.
Au 1er janvier 2016, les deux syndicats ont fusionné dans la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart.



Les communes de la ville nouvelle

Evolution de la population



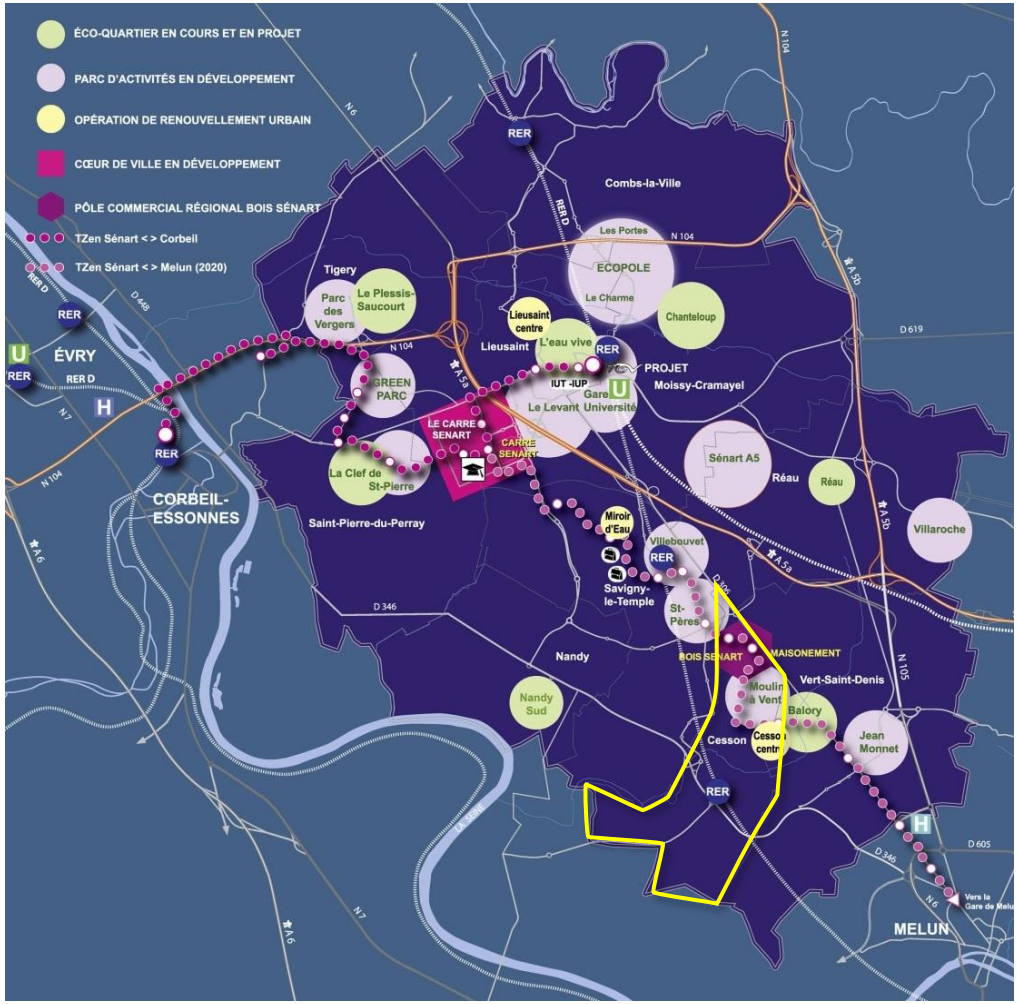
Cartes : EPA Sénart

I.1 Contexte et situation

Les projets de l'EPA Sénart à Cesson

Cesson est situé au sein d'un pôle secondaire dans les projets d'aménagement de la ville nouvelle. Son territoire fait l'objet de 4 projets :

- Le développement du pôle commercial de Boissénart et Woodshop (ex-Maisonément),
- Le développement du parc d'activités de la ZAC du Moulin à Vent,
- L'opération de renouvellement urbain de son centre-ville : cette opération de renouvellement urbain devrait permettre la construction de 415 logements au total, dont 30% de logements sociaux. La ZAC Centre-ville a été créée par arrêté préfectoral, le 17/08/2020.
- Le passage à l'horizon 2023 du Tzen reliant le Carré Sénart à la gare RER de Melun sur 17 km de voie dédiée : cette ligne doit offrir aux habitants des 5 communes traversées un service de transport régulier, rapide et confortable.



Carte : EPA Sénart

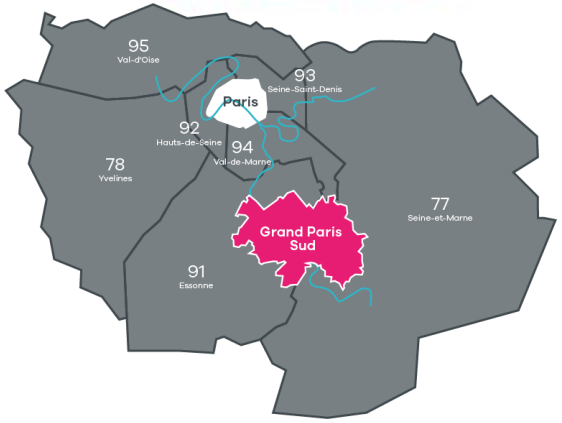
L'écoquartier du Balory est également en cours d'aménagement sur la commune limitrophe de Vert-Saint-Denis. A terme, il comportera 470 logements sur 31 ha et 25% de surface dédiée aux espaces verts avec une station du T Zen 2.

Grand Paris Sud

Depuis le 1er janvier 2016, la ville nouvelle s'est transformée en nouvelle intercommunalité dénommée *« Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart »* qui regroupe 337 000 habitants et 24 communes réparties auparavant entre les agglomérations Evry Centre Essonne, Seine Essonne, Sénart en Essonne, Sénart ville nouvelle et la commune de Grigny.

L'Agglomération, structure intercommunale, est compétente notamment en matière de programmation (études, convention de développement avec l'Etat pour un équilibre urbanisation/logement/transports), d'urbanisme (élaboration et révision du schéma de cohérence territoriale, suivi des dossiers de ZAC), de réalisation et gestion d'équipements communs (maîtrise d'ouvrage de superstructures rendues nécessaires par l'urbanisation).

Grand Paris Sud
Seine-Essonne-Sénart

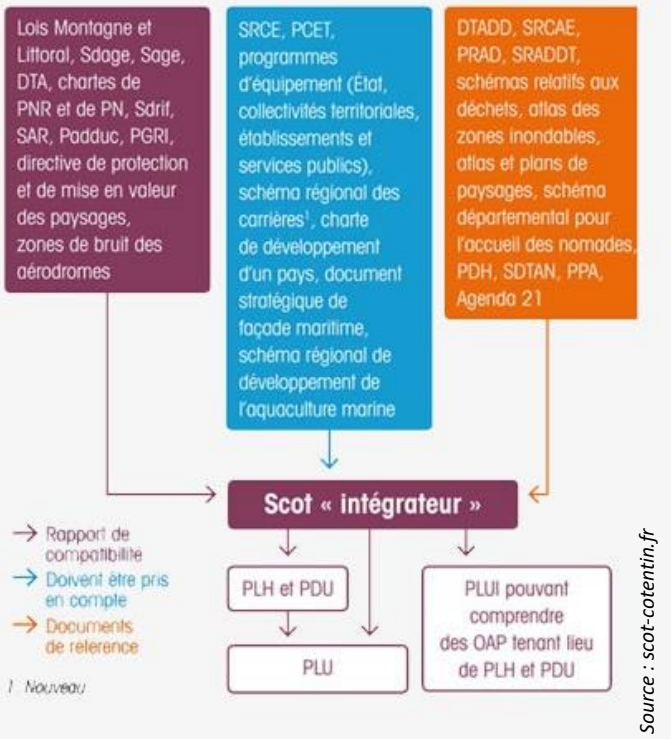


I.2 Cadre juridique et institutionnel

Le porter à connaissance de l'Etat a été transmis par la préfecture à Monsieur le Maire le 09 mai 2018. En application de l'article L.132-2 du Code de l'Urbanisme, il présente les dispositions applicables au territoire de la commune et ayant une portée juridique certaine.

I.2a Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme

Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. L'objet est que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.
Depuis la loi portant engagement national pour l'environnement de juillet 2010, lorsqu'il existe un SCoT approuvé, les PLU n'ont pas à démontrer formellement leur compatibilité ou prise en compte des documents de rang supérieur au SCoT (SDAGE, SAGE, chartes...). Le SCoT joue ainsi le rôle de courroie de transmission pour des dispositions contenues dans ces documents et susceptibles d'intéresser les PLU.
La loi ALUR du 24 mars 2014 a renforcé le rôle intégrateur du SCoT en en faisant le document de référence du PLU. En effet, le SCoT doit désormais être compatible avec les documents d'ordre supérieur.



Source : scot-cotentin.fr

Un SCoT était en cours d'élaboration sur Sénart lors du transfert de la compétence urbanisme à la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud. Il n'a cependant pas été approuvé et n'est donc pas opposable.

► Ainsi, en l'absence de SCoT sur le territoire de Cesson <u>le Plan Local d'Urbanisme doit…</u>
<u>… être conforme avec :</u>
•L'OIN de Sénart
•Les servitudes d'utilité publique
<u>… être compatible avec :</u>
•Le SDRIF
•Le SDAGE du bassin Seine Normandie
•le PDUIF
•le PLD de Sénart
•le SRHH *(Le PLHI est en cours d'élaboration)*
<u>…. et prendre en compte :</u>
•Le PCAET de Grand Paris Sud
•Le SRCE
•Le CDT de Sénart

La hiérarchie des documents d'urbanisme

La *compatibilité* implique que la norme inférieure ne soit pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux portés par la norme supérieure et qu'elle contribue, même partiellement, à leur réalisation.

La *prise en compte* souligne un certain degré d'opposabilité entre deux documents, qui reste moins fort que la compatibilité. La prise en compte implique que l'autorité administrative ne doit pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document. Elle est assurée a minima par la non méconnaissance des autres dispositions, par le biais notamment de la citation des documents à prendre en compte dans les visas, et la motivation des décisions qui n'iraient pas dans le même sens que les objectifs des dits documents. L'obligation de prise en compte consiste donc à ne pas, en principe, s'écarter des orientations fondamentales du document en valeur supérieure sauf pour un motif tiré de l'intérêt de l'opération envisagée et dans la mesure où le motif le justifie.

Le rapport de conformité implique que la norme inférieure doit être strictement identique à la norme supérieure.

I.2 Cadre juridique et institutionnel

I.2b Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) est en premier lieu un document d'aménagement qui est organisé autour d'un projet spatial régional répondant à trois grands défis et se déclinant en objectifs de niveaux local et régional.
C'est également un document d'urbanisme qui dit le droit des sols à travers des « orientations règlementaires » énoncées dans un fascicule dédié et une « carte de destination générale des différentes parties du territoire ». Les documents d'urbanisme locaux, tel que le PLU, devront le décliner pour permettre la mise en œuvre de ses objectifs. C'est également un document opérationnel qui propose les moyens de sa mise en œuvre et enfin c'est un document anticipateur qui évalue les incidences prévisibles du projet d'aménagement sur l'environnement et propose des ajustements.

Le SDRIF est entré en vigueur le 27 décembre 2013. Il entend favoriser la transition sociale, économique et environnementale de l'Île-de-France en répondant à 3 grands défis :
-Agir pour une Île-de-France plus solidaire,
-Anticiper les mutations environnementales,
-Conforter l'attractivité de l'Île-de-France et accompagner la conversion écologique et sociale de l'économie.

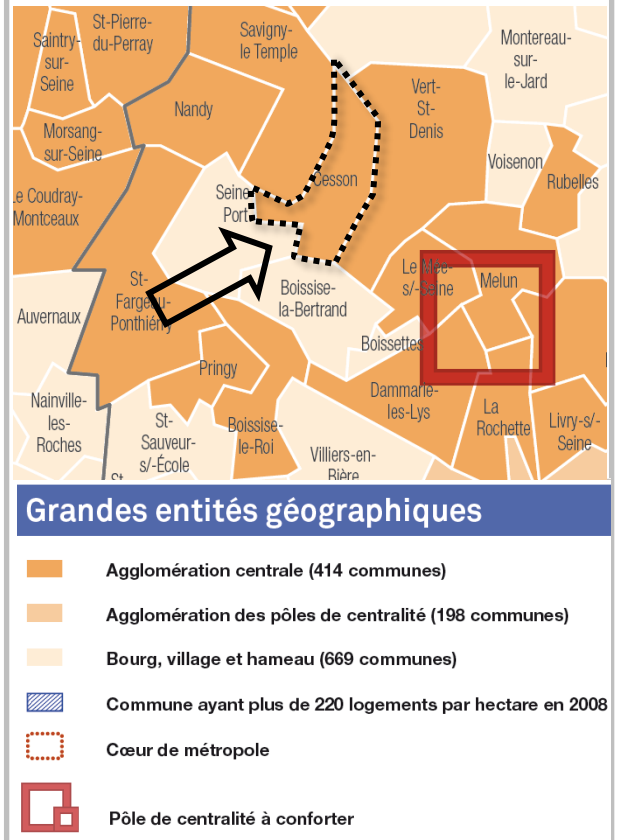
Le projet spatial régional repose sur 3 piliers :
-Relier-structurer : une métropole plus connectée et plus durable,
-Polariser - équilibrer : une région diverse et attractive,
-Préserver - valoriser : une région plus vivante et plus verte.
Viser la construction de 70 000 logements par an pour répondre aux besoins actuels de logements des ménages et anticiper leurs demandes futures est l'objectif premier du schéma directeur. Le deuxième objectif majeur est l'amélioration de la mixité habitat/emploi (création de 28 000 emplois/an). Il s'agit notamment de favoriser un rapprochement de la géographie de l'emploi et du développement de l'offre résidentielle afin d'améliorer les conditions d'accès à l'emploi des Franciliens et de réduire le temps moyen consacré aux navettes domicile-travail par les actifs de la région.

Tous les territoires doivent contribuer à l'effort de production annuelle de logements locatifs sociaux. Dans les communes de l'agglomération centrale l'objectif est de passer de 21% à 30% de logements sociaux dans le parc total entre 2008 et 2030.
Le champ d'application géographique des orientations du SDRIF figure, pour l'essentiel, dans la carte de destination générale des différentes parties du territoire (CDGT) (voir page suivante) qui donne la traduction cartographique règlementaire du projet spatial régional.

Il appartient aux documents d'urbanisme locaux de préciser les limites des espaces identifiés ainsi que celles des éléments représentés symboliquement. A cet égard, le présent SDRIF :
- **permet l'ouverture en fonction des besoins, mais n'y contraint pas ;**
- **n'impose pas de délai pour cette ouverture à l'urbanisation.**

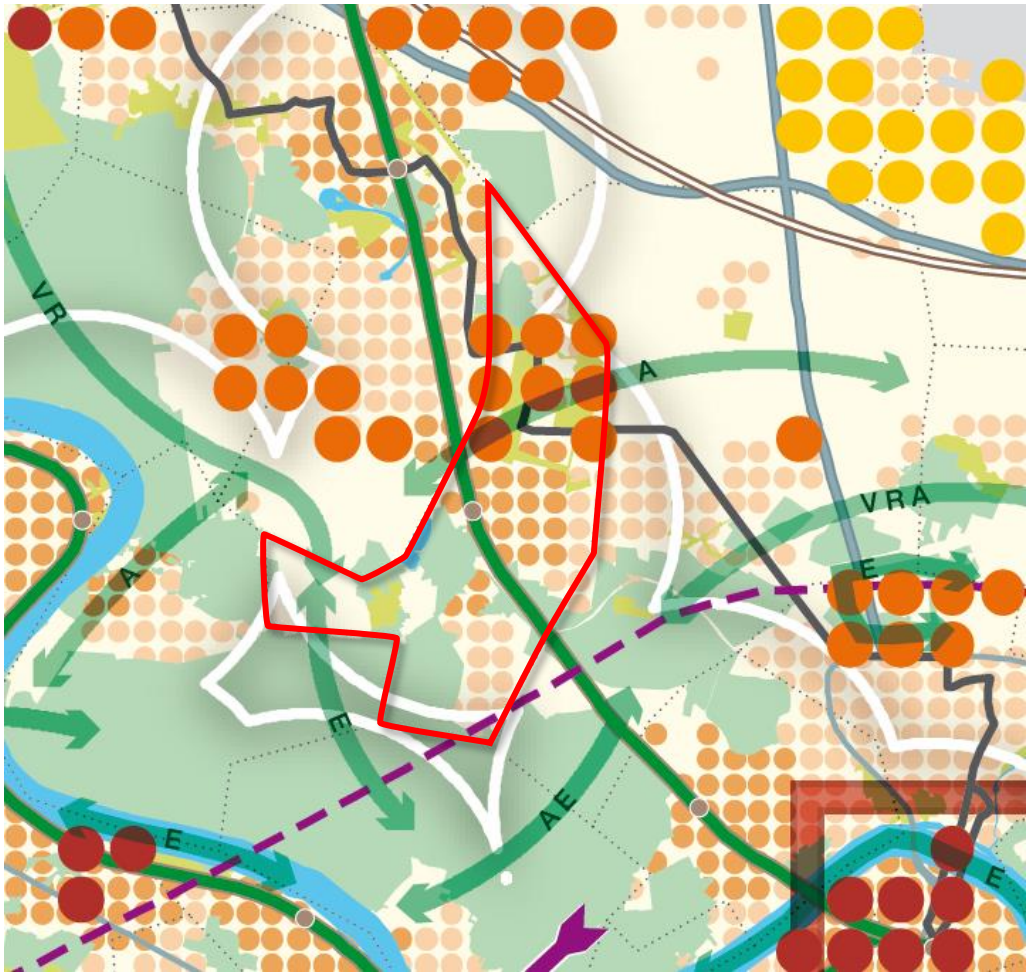
Source : SDRIF, La synthèse

Déclinaison de la carte de destination générale des différentes parties du territoire du SDRIF



La carte des grandes entités géographiques verse Cesson dans la catégorie « Agglomération centrale ». Celle-ci correspond aux grandes polarités urbaines à conforter entre cœur de métropole et espace rural, de manière à ajuster développement urbain et préservation des espaces ouverts ; elle reprend l'unité urbaine de Paris telle que définie par l'INSEE.

Carte de destination générale des sols du SDRIF



Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification
- Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares
- Pôle de centralité à conforter

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

Relier et structurer

Les réseaux routiers et fluviaux

	Existant	Itinéraire à requalifier	Projet (Principe de liaison)
Autoroute et voie rapide			
Réseau routier principal			
Franchissement			

Les réseaux de transports collectifs

	Existant	Projet (tracé)	Projet (Principe de liaison)
Niveau de desserte national et international			
Niveau de desserte métropolitain	Réseau RER: RER A, RER B, RER C, RER D, RER E	Nouveau Grand Paris: tracé de référence	
Niveau de desserte territorial			
Gare ferroviaire, station de métro (hors Paris)			
Gare TGV			

Préserver et valoriser

- Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- **Les continuités**
  Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

La légende de la carte de destination générale des sols du SDRIF

Les espaces urbanisés à optimiser et les quartiers à densifier à proximité d'une gare :

Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine [(1)] et de la densité moyenne des espaces d'habitat [(2)].

En 2013, l'INSEE recense 9 332 habitants et 2 887 emplois, la superficie des espaces urbanisés est de 272,8 ha (Refter 2012 - IPR). En 2013, la densité humaine est de 44,80 habitants et emplois par hectare, en 2030, à superficie égale, elle devra atteindre 51,5.

En 2013, l'INSEE recense 3 888 logements, la superficie des espaces d'habitat est de 200,9 ha (Refter 2012 - IPR), la densité des espaces d'habitat est donc de 19,6 logements par hectare, à superficie égale elle devra atteindre 22,5 logts/ha. Soit un objectif de 4520 logements en 2030, et la **production minimale de 632 logements**.

Les secteurs d'urbanisation préférentielle :

Chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 ha. L'urbanisation doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat situés en secteur d'urbanisation préférentielle de la commune au moins égale à 35 logements à l'hectare. Le SDRIF n'inscrit pas de densité minimum pour les espaces d'activités.

Cesson est concernée par 8 pastilles situées entre la zone d'activité et le centre-ville.

Les secteurs de développement à proximité des gares (il s'agit de la gare de Cesson) :

Il s'agit de valoriser les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs, ou devant l'être à terme, conformément aux objectifs du SDRIF. Sont concernés les secteurs situés dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare. À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible dans ces secteurs, soit 13,64 hectares maximum d'extension possible dans un rayon de l'ordre de 2 km autour des gares. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée, leur mobilisation n'est pas obligatoire.

Les espaces agricoles :

Les espaces agricoles doivent être préservés. Dans les espaces agricoles sont en principe exclus tous les installations, ouvrages et travaux autres que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Les espaces boisés et les espaces naturels :

Les espaces naturels doivent être préservés. Ils n'ont pas vocation à être systématiquement boisés. Les bois et forêts doivent être préservés. Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué. A Cesson, le Bois de Saint-Assise situé au sud du territoire communal engendre une bande de protection de la lisière de 50 mètres.

Les espaces verts et les espaces de loisirs :

Il convient de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces.

Les continuités :

On relève une liaison agricole entre Vert-Saint-Denis et Savigny et une continuité écologique à travers les espaces agricoles de St-Leu.

Ces continuités doivent être maintenues ou créées sur les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation/valorisation des espaces ouverts et leur fonctionnement. En milieu urbain, s'il n'est pas toujours possible de maintenir une emprise large pour ces continuités, leur caractère multifonctionnel est essentiel à préserver, voire à améliorer (trame verte d'agglomération, corridor fluvial, rivière urbaine, etc.). Leur rétablissement doit être favorisé à l'occasion d'opérations d'aménagement et de renouvellement urbain.

Le fleuve et les espaces en eau :

Il est impératif de prendre en compte dans les projets de densification et d'extension de l'urbanisation la préservation des ressources et des milieux en eau à long terme.

La commune de Cesson est concernée par les éléments suivants :

Espace urbanisé à optimiser

Quartier à densifier à proximité d'une gare

(1) La densité humaine est obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation.

(2) Les espaces d'habitat sont les surfaces occupées par l'habitat individuel ou collectif y compris les espaces privatifs et les espaces communs. La densité des espaces d'habitat est le nombre de logements /superficie des espaces d'habitat).

Secteur d'urbanisation préférentielle

Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

Les espaces agricoles

Les espaces boisés et les espaces naturels

Les espaces verts et les espaces de loisirs

Les continuités

RAEV

Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)

Le fleuve et les espaces en eau

I.2c Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine

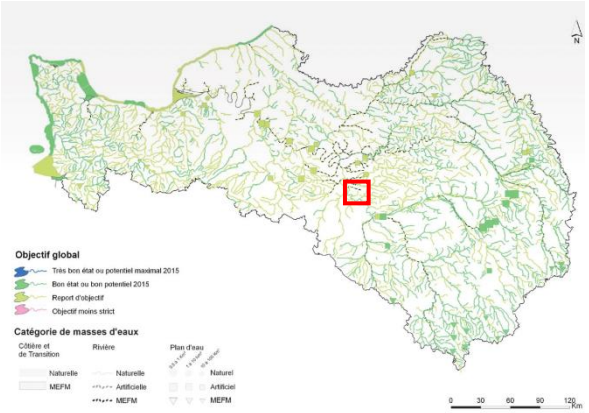
Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE, en application de l'article L.131-1 du Code de l'Urbanisme.

A l'échelle des grands bassins, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux est un document de planification qui fixe, pour une période de 6 ans, les objectifs environnementaux à atteindre ainsi que les orientations de travail et les dispositions à prendre pour les atteindre et assurer une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

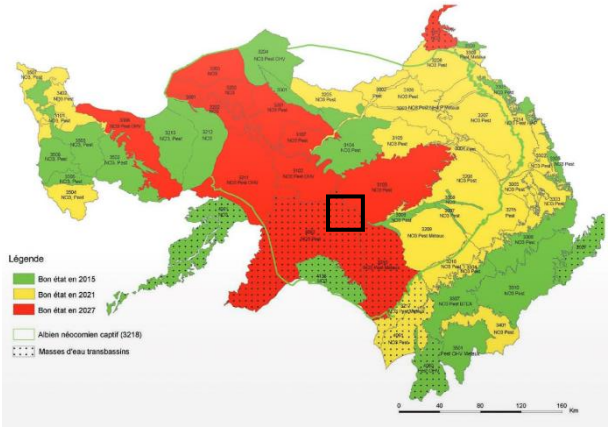
Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2010 – 2015*, en vigueur depuis le 17 décembre 2009, intègre les objectifs environnementaux la Directive Cadre Européenne sur l'Eau (directive 2000/60/CE dite DCE) et notamment l'objectif de « bon état écologique et chimique en 2015 pour les masses d'eau » (art L.212-1 du code de l'Environnement).

Le bon état écologique est l'expression de la qualité des milieux biologiques (biodiversité) et du fonctionnement des écosystèmes aquatiques associés aux eaux de surface (hydromorphologie). Même si la directive ne l'explicite pas, la recherche d'un objectif écologique implique nécessairement un objectif quantitatif.
L'état écologique se décline pour chacun des paramètres considérés en cinq classes d'état (très bon à mauvais). Les référentiels et le système d'évaluation se fondent sur des paramètres biologiques et des paramètres physico-chimiques soutenant la biologie.
Le bon potentiel écologique est un objectif spécifique aux masses d'eau artificielles et aux masses d'eau fortement modifiées, il est défini par rapport à la référence du type de masses d'eau de surface le plus comparable.

Le bon état chimique est atteint lorsque les concentrations en polluants ne dépassent pas les normes de qualité environnementale fixées par les différentes directives en application.
L'état chimique n'est pas défini par type de masses d'eau : tous les milieux aquatiques sont soumis aux mêmes règles, qu'il s'agisse de cours d'eau ou de plans d'eau. Les paramètres concernés sont les substances dangereuses et les substances prioritaires. Il n'y a que deux classes d'état (respect ou non-respect).



Objectifs d'état écologique pour les eaux de surface



Objectifs d'état chimique pour les masses d'eau souterraines

Les orientations fondamentales du SDAGE sont :

8 défis :
- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants "classiques"
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants
- Protéger et restaurer la mer et le littoral
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- Gérer la rareté de la ressource en eau
- Limiter et prévenir le risque inondation

2 leviers :
- Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis
- Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis

Un Programme de mesures, composé d'une synthèse et de 77 fiches par unités hydrographiques, présente les actions nécessaires pour une période de 6 ans.

Cesson fait partie de l'unité hydrographique « Seine parisienne » décrite ci-après.

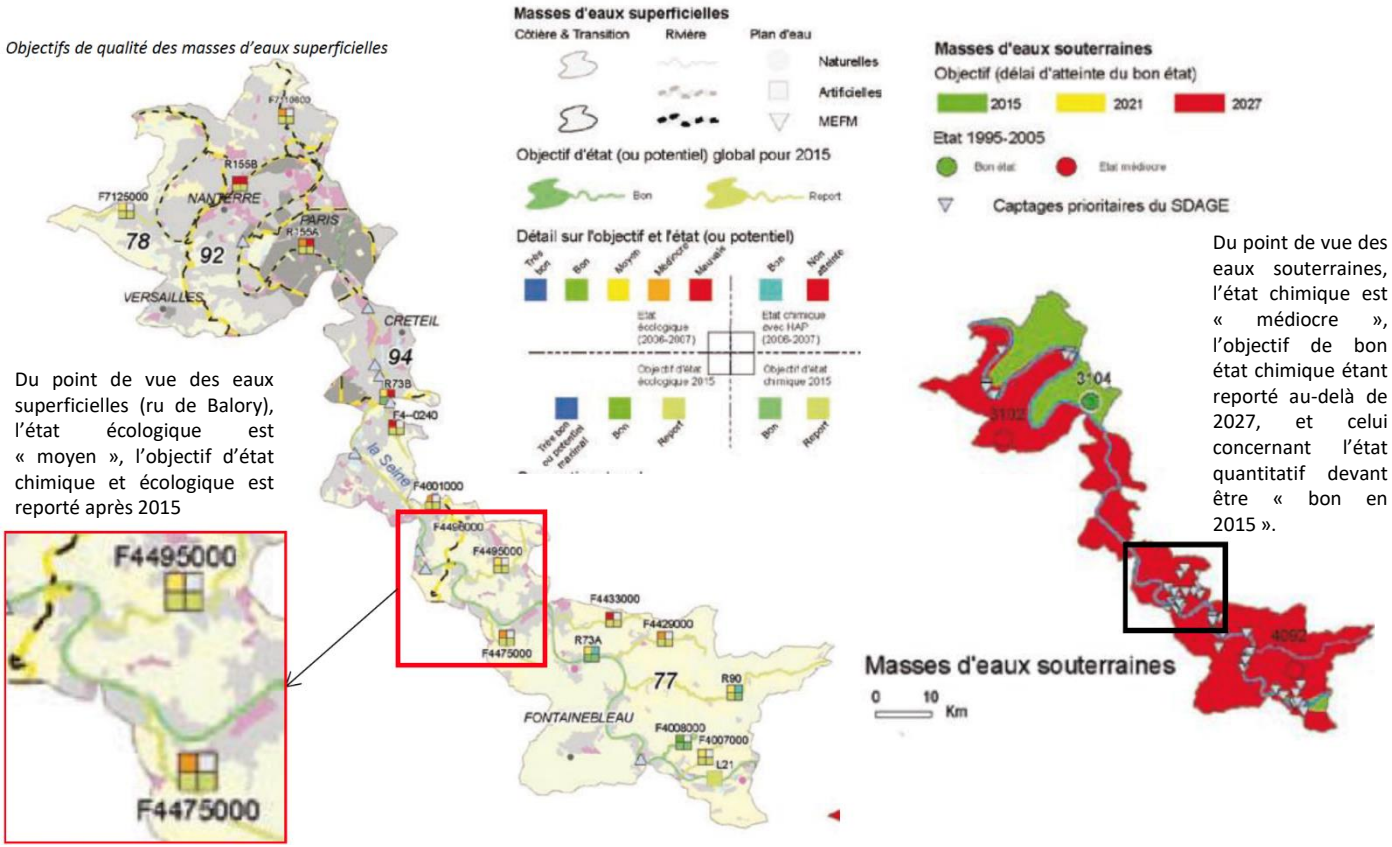
* Les jugements du Tribunal Administratif en date du 19 et 26 décembre 2018 ont entrainé l'annulation du SDAGE 2016-2021 et la remis en vigueur du SDAGE 2010-2015.

La Seine parisienne

Ce tronçon de Seine, découpé en quatre masses d'eau, s'étend de la confluence de l'Yonne à la confluence de l'Oise. A dominante urbain dense, l'imperméabilisation quasi-totale engendre **d'importants volumes ruisselés qui entrainent des débordements des réseaux d'assainissement, des micropolluants vers la Seine et des risques d'inondation**. Les grands centres industriels contribuent notablement aux émissions polluantes. Leur raccordement aux stations d'épuration met en péril l'efficacité des ouvrages de traitement. La qualité physico-chimique se révèle globalement satisfaisante mais on dénote toujours l'existence de problèmes ponctuels liés certainement au pluvial. Il est important de favoriser au maximum la **maitrise des ruissellements à la source** lors de la conception et la mise en œuvre des projets d'aménagement du grand Paris. La chenalisation, **l'artificialisation des berges** et l'absence de connexions entre la Seine et des annexes hydrauliques ou des zones humides pénalisent la qualité écologique et notamment piscicole. **Les zones humides**, souvent utiles à l'expansion des crues **ont subi la forte pression de l'urbanisation**.

Les objectifs de qualité des masses d'eaux

Objectifs de qualité des masses d'eaux superficielles



Du point de vue des eaux superficielles (ru de Balory), l'état écologique est « moyen », l'objectif d'état chimique et écologique est reporté après 2015

Du point de vue des eaux souterraines, l'état chimique est « médiocre », l'objectif de bon état chimique étant reporté au-delà de 2027, et celui concernant l'état quantitatif devant être « bon en 2015 ».

► La contribution du PLU aux objectifs du SDAGE et de la DCE consiste à prendre les mesures suivantes (encadrées pages suivantes):

-Zones humides :

- **Protection adéquate des espaces participant au bon fonctionnement des milieux aquatiques (forêts alluviales, ripisylve, espaces de mobilité…) ; moyens privilégiés mais non exclusifs parfois inscrits dans le SDAGE**
- **Protection des berges (notamment limitation de l'artificialisation)**
- **Identification et protection des zones humides**
- **Interdire les carrières dans les milieux sensibles notamment identifiés par le SDAGE (lit mineur, bras secondaires et bras morts, espaces de mobilité, ZHIEP, ZHSGE)**
- **Interdire les plans d'eau dans les milieux sensibles (ZNIEFF de type I, APB, Natura 2000, ZHIEP, ZHSGE, têtes de bassin, bassins versants à contexte salmonicole)**

-Eaux pluviales : protection des éléments fixes qui freinent le ruissellement (ripisylve, zones tampons, haies)

-Inondation :

- **Éviter les nouvelles constructions en zones inondables**
- **Pour les nouvelles constructions autorisées, définir des conditions limitant la vulnérabilité et l'augmentation de l'aléa**
- **Protéger les zones naturelles d'expansion de crues**

(Source : S&M Environnement)

Compatibilité du PLU avec le SDAGE

(Extrait du porter à connaissance de Seine & Marne environnement)

	Orientations du SDAGE	Dispositions du SDAGE	TRADUCTION DANS LE PLU Identification des enjeux	TRADUCTION DANS LE PLU Contribution du PLU aux objectifs du SDAGE et de la DCE
			- Identification des masses d'eau sur le bassin versant où est située la commune, de leurs objectifs et de l'état actuel et des principaux enjeux de gestion de l'eau	
ZONES HUMIDES	**Orientation 18** : Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité	**Disposition 55** : Protéger la ressource par des programmes de maîtrise d'usage des sols en priorité dans les périmètres de protection réglementaire et les zones les plus sensibles des aires d'alimentation de captage **Disposition 60** : Éviter, réduire, compenser les impacts des projets sur les milieux aquatiques continentaux et les zones humides **Disposition 63** : Délimiter et cartographier les espaces de mobilité des cours d'eau et du littoral **Disposition 64** : Préserver et restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau et du littoral **Disposition 65** : Maintenir, restaurer et entretenir la fonctionnalité des milieux aquatiques particulièrement dans les zones de frayères **Disposition 66** : Préserver les espaces à haute valeur patrimoniale et environnementale **Disposition 67** : Identifier et protéger les forêts alluviales	- Quels sont les milieux aquatiques sur le territoire communal? Fonctionnent-ils bien? Quelles sont les pressions ? - Y a-t-il des milieux sensibles sur le territoire de la commune, en particulier parmi ceux identifiés dans le SDAGE (espaces de mobilité des cours d'eau, forêts alluviales, frayères...) ? - Y a-t-il des sites en relation avec l'eau identifiés comme présentant un intérêt écologique particulier (ZNIEFF, zones Natura 2000, arrêtés de protection de biotope, autres sites identifiés dans le porté à connaissance de l'État...) ? - La commune est-elle concernée par un projet de ré-ouverture de cours d'eau ?	- Protection adéquate des espaces participant au bon fonctionnement des milieux aquatiques (forêts alluviales, ripisylve, espaces de mobilité...) ; moyens privilégiés mais non exclusifs parfois inscrits dans le SDAGE - Protection des berges (notamment limitation de l'artificialisation)
	Orientation 19 : Assurer la continuité écologique pour atteindre les objectifs environnementaux des masses d'eau	**Disposition 68** : Décloisonner les cours d'eau pour améliorer la continuité écologique et atteindre le bon état écologique **Disposition 72** : Favoriser la diversité des habitats par des connexions transversales		
	Orientation 22 : Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité	**Disposition 83** : Éviter, réduire et compenser l'impact des projets sur les zones humides **Disposition 85** : Cartographier et caractériser les zones humides dans un objectif de connaissance et de gestion **Disposition 86** : Protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme **Disposition 87** : Préserver la fonctionnalité des zones humides	- Y a-t-il des zones humides sur le territoire de la commune ?	- Identification et protection des zones humides
	Orientation 24 : Éviter, réduire, compenser l'incidence de l'extraction de matériaux sur l'eau et les milieux aquatiques	**Disposition 95** : Zoner les contraintes liées à l'exploitation des carrières ayant des incidences sur l'eau, les milieux aquatiques et les zones humides **Disposition 97** : Définir les zonages, les conditions d'implantation de carrières compatibles avec tous les usages dans les SAGE et les schémas de carrières **Disposition 102** : Développer les voies alternatives à l'extraction de granulats alluvionnaires		- Interdire les carrières dans les milieux sensibles notamment identifiés par le SDAGE (lit mineur, bras secondaires et bras morts, espaces de mobilité, ZHIEP, ZHSGE)
	Orientation 25 : Limiter la création de nouveaux plans d'eau et encadrer la gestion des plans d'eau existants	**Disposition 105** : Éviter, réduire, compenser les impacts des plans d'eau **Disposition 107** : Établir un plan de gestion des plans d'eau		- Interdire les plans d'eau dans les milieux sensibles (ZNIEFF de type I, APB, Natura 2000, ZHIEP, ZHSGE, têtes de bassin, bassins versants à contexte salmonicole)

			TRADUCTION DANS LE PLU	
			Identification des enjeux	Contribution du PLU aux objectifs du SDAGE et de la DCE
	Orientations du SDAGE	Dispositions du SDAGE	- Identification des masses d'eau sur le bassin versant où est située la commune, de leurs objectifs et de l'état actuel et des principaux enjeux de gestion de l'eau	
EAUX PLUVIALES	**Orientation 2** : Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain	**Disposition 8** : Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme **Disposition 9** : Réduire les volumes collectés par temps de pluie.	- Y a-t-il des risques d'inondation liés au ruissellement sur le territoire du PLU ? - Existe-t-il des éléments fixes ou structurants qui permettent de limiter le ruissellement (ripisylve, zones tampons, haies) ?	- Protection des éléments fixes qui freinent le ruissellement
	Orientation 4 : Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques	**Disposition 16** : Protéger les milieux aquatiques des pollutions par le maintien de la ripisylve naturelle ou la mise en place de zones tampons **Disposition 17** : Maîtriser le ruissellement et l'érosion en amont des masses d'eau altérées par ces phénomènes **Disposition 18** : Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements. **Disposition 20** : Limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques.		
SÉCHERESSE	**Orientation 30** : Améliorer la gestion de crise lors de étiages sévères	**Disposition 132** : Garantir la maîtrise de l'usage du sol pour l'AEP future.	- Le territoire du PLU est-il soumis à un risque d'inondation ?	- Éviter les nouvelles constructions en zones inondables - Pour les nouvelles constructions autorisées, définir des conditions limitant la vulnérabilité et l'augmentation de l'aléa - Protéger les zones naturelles d'expansion de crues
INONDATION	**Orientation 32** : Préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion des crues	**Disposition 138** : Identifier les zones d'expansion des crues d'importance majeure sur le bassin Seine-Normandie **Disposition 139** : Prendre en compte et préserver les zones d'expansion des crues fonctionnelles dans les documents d'urbanisme **Disposition 140** : Éviter, réduire et compenser les installations en lit majeur des cours d'eau		
	Orientation 33 : Limiter les impacts des ouvrages de protection contre les inondations qui ne doivent pas accroître le risque en aval	**Disposition 141** : Privilégier l'hydraulique douce et le ralentissement dynamique des crues		
	Orientation 34 : Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées	**Disposition 142** : Ralentir l'écoulement des eaux pluviales dans la conception des projets **Disposition 143** : Prévenir la genèse des inondations par une gestion des eaux pluviales adaptée		
	Orientation 35 : Prévenir l'aléa d'inondation par ruissellement	**Disposition 144** : Privilégier la gestion et la rétention des eaux à la parcelle		

I.2d Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement d'Ile de France (SRHH)

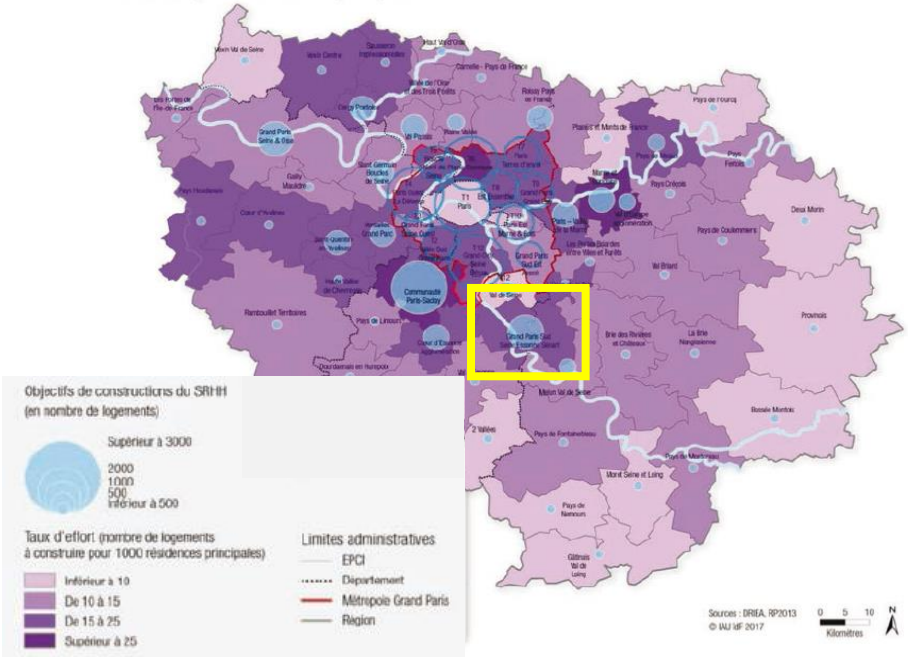
D'après l'article L.302-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, les plans locaux d'urbanisme doivent prendre en compte les objectifs du Schéma Régional de l'Habitat et de l'hébergement (SRHH).

Le SRHH d'Ile de France a été adopté le 20 décembre 2017 par arrêté du Préfet de la Région Ile de France . Ce schéma , en compatibilité avec les objectifs du SDRIF, décline sur une période de 6 ans, les objectifs de construction de 70 000 logements par an à l'échelle des EPCI et précise la typologie des logements à construire (part du logement social, répartition par catégories des financements, logements des jeunes, des étudiants...). Il vise à prendre en compte et à améliorer les parcours résidentiels des Franciliens en veillant à une approche équilibrée entre les territoires. Le SRHH fixe également les objectifs globaux en matière de rénovation thermique des logements, de requalification des quartiers anciens dégradés et de lutte contre l'habitat indigne.
A l'échelle de la CA GPS, le SRHH fixe notamment :

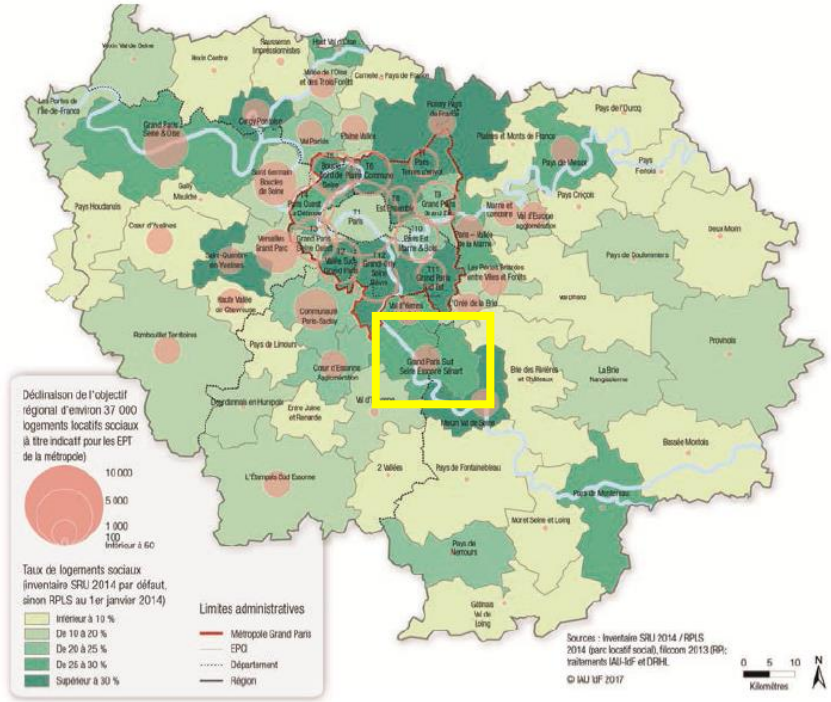
- un objectif de production de 2 400 logements/an, dont environ 22,5% de logements sociaux contribuant à l'extension du parc. A cela s'ajoute un objectif de 262 logements annuels pour rattraper en stock le déficit SRU. Chaque EPCI a la charge de répartir l'effort de production sur les communes en déficit de manière à atteindre le cumul des objectifs annuels sur la durée du schéma.
- un objectif minimal de rénovation énergétique de 1 200 logements privés individuels / an , de 600 logements privés collectifs / an et de 900 logements sociaux par an.

Le Programme Local de l'Habitat de Grand Paris Sud est en **cours d'élaboration**. Le PLU devra être compatible avec ce dernier, une fois adopté.

Taux d'effort des EPCI/EPT en regard de leur objectif de constructions SRHH et de leur parc de résidences principales



Objectifs cumulés de développement d'une offre à vocation sociale pour le rattrapage du déficit SRU en stock et d'une offre sociale liée à l'extension du parc de résidences principales



I.2e Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) : Grand objectifs

Le PLU devait être compatible au 19 juin 2017 avec le Plan de Déplacement Urbains d'Ile de France (PDUIF, arrêté le 19 juin 2014). Le concept des PDU a été formalisé pour la première fois dans la loi d'orientation des transports intérieurs (LOTI) de 1982 et a été renforcé par la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) de 1996. Cette loi a rendu l'élaboration d'un PDU obligatoire en Ile-de-France, comme dans toutes les agglomérations de plus de 100 000 habitants.

Le PDUIF, document de planification régionale en matière de transports de personnes et de marchandises, définit 9 défis, déclinés en 34 actions :

1.Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche et du vélo ;
2.Rendre les transports collectifs plus attractifs ;
3.Redonner à la marche de l'importance dans les modes de déplacements ;
4.Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo ;
5.Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés ;
6.Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement ;
7.Rationaliser l'organisation des flux de marchandises, favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau ;
8.Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF ;
9.Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

Les défis 1 à 7 concernent les conditions de déplacement et les défis 8 et 9 les comportements.

Dans un contexte de mobilité croissante, les 34 actions du PDUIF visent d'ici 2020 à développer l'utilisation des transports collectifs (+20%) et des modes actifs (+10%) et à diminuer le trafic routier (-2%).

Le PDUIF liste 4 prescriptions s'imposant notamment aux documents d'urbanisme :
1.Donner la priorité aux transports collectifs au niveau des carrefours ;
2.Réserver de l'espace pour le stationnement du vélo sur l'espace public ;
3.Prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles ;
4.Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux.

Le PDUIF préconise d'inclure, dans les plans locaux d'urbanisme, des normes de stationnement pour les opérations de logement. La valeur de la norme plancher à inscrire dans les plans locaux d'urbanisme diffère selon les communes. Elle ne pourra exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune (selon les derniers résultats disponibles du recensement de la population lors de la révision du PLU). La norme de production des places s'entend pour l'ensemble des véhicules individuels motorisés ; elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

A Cesson : le taux de motorisation constaté est de 1,46 voiture par ménage en 2013*. La norme plancher qui devra être inscrite au plan local d'urbanisme doit être inférieure ou égale à 1,46 x 1,5 = 2,2 voitures par logement. On pourra donc, par exemple, retenir 2 places de stationnement par logement, (mais pas 3 places), les promoteurs devant alors construire au minimum 2 places de stationnement par logement.
NB : dans les zones situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, le PLU, dès lors que la qualité de la desserte le permet, ne peut exiger la réalisation de plus d'une place par logement, en application de l'article L151-36.

*En prenant en compte le nombre de ménages avec 1 voiture, celui des ménages avec plusieurs voitures, le nombre moyen de voitures dans l' « agglomération centrale » et le nombre de ménages. Soit 1686+(1668*2,2)/3654.*

Le PDUIF préconise notamment de réserver de l'espace pour le stationnement des vélos sur l'espace public en particulier dans les zones U (urbaines) et AU (à urbaniser) des PLU .
On considère qu'un linéaire de 5 m (équivalent d'une place pour véhicule particulier) permet d'accueillir quatre à cinq vélos. Les places pour les vélos seront implantées de préférence à proximité des réseaux de transport en commune et des équipements.
Le PDUIF recommande de prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles et d'intégrer dans les articles reltif au stationnement des PLU concernant le stationnement dans les zones U et AU :
Les dispositions de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques suivantes:
• L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert.
• Cet espace est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %).
• Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue.
• L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.
• Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pour les vélos à assistance électrique pourront être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
Pour les établissements scolaires, le nombre de places peut être modulé suivant le type d'établissement :
• écoles primaires : une place pour huit à douze élèves;
• collèges et lycées : une place pour trois à cinq élèves;
• universités et autres : une place pour trois à cinq étudiants.
Les normes minimales proposées sont pour l'habitat collectif* : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² .

I.2f Le Plan Local de Déplacements (PLD) : Grand objectifs

La Loi SRU précise en son article 102 : *« qu'en région Île-de-France, le Plan de déplacements Urbains peut–être complété, en certaines parties, par les Plans Locaux de Déplacements (PLD) qui en détaillent et précisent le contenu… ».*

Cesson est concernée par un plan local des déplacements approuvé en 2010 sur le territoire de l'ancien SAN de Sénart Ville Nouvelle.
Le PLU devra être compatible avec ce document.

Ce Plan Local des Déplacements, document de planification intercommunale en matière de transports de personnes et de marchandises, définissait 13 objectifs et orientations :

Transports collectifs :
- Vers un développement de l'offre et de l'usage des transports collectifs structurants
- Vers un renforcement des liaisons avec les gares RER et le carré Sénart
- Vers une amélioration des liaisons internes et de proximité

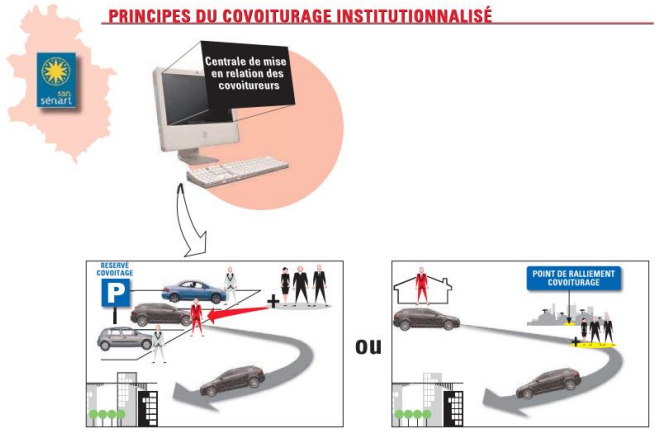
Modes doux :
- Vers des liaisons modes doux renforcées autour des pôles de transports collectifs
- Vers un véritable réseau intercommunal
- Vers un réseau « loisirs » structurant

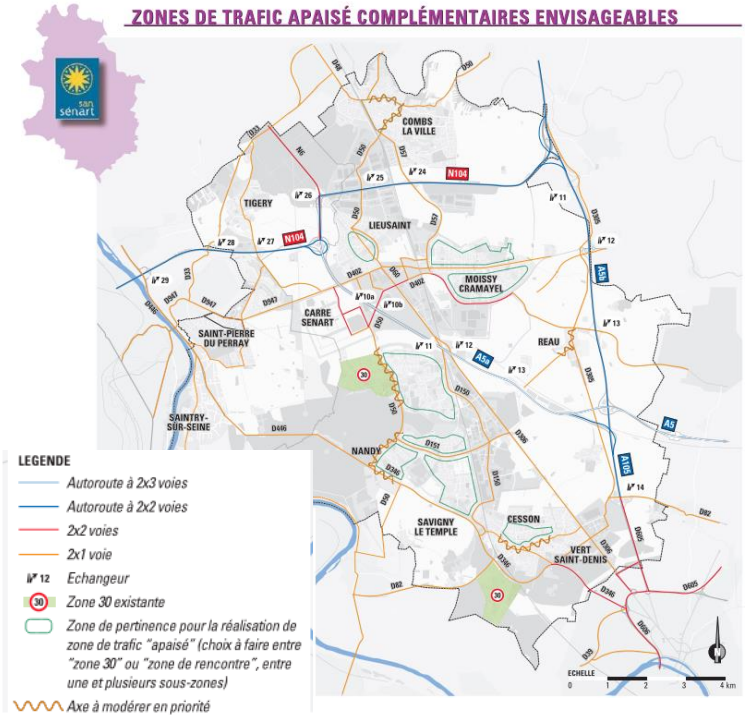
Accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite

Modes individuels motorisés :
- Vers une meilleure « orientation » du transit à travers Sénart
- Vers une adaptation à l'augmentation du trafic d'échange
- Vers un développement de la modération sur le réseau local

Stationnement :
- Vers une maîtrise du stationnement privé
- Vers une adaptation aux besoins de rotation
- Le stationnement comme outil de report modal

Depuis le 1er janvier 2016, le PLD est une compétence de l'agglomération Grand Paris Sud.





I.2g Les documents que le PLU doit prendre en compte

Le Plan Climat-Air - Energie Territorial (PCAET) de Grand Paris Sud

Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) est un projet territorial de développement durable, à la fois stratégique et opérationnel. Établi pour 6 ans, il prend en compte l'ensemble de la problématique climat-air-énergie autour de plusieurs axes d'actions :
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre
- L'adaptation au changement climatique
- L'amélioration de la qualité de l'air
- La réduction des consommations d'énergie
- Le développement des énergies renouvelables

La loi confie la mise en place des PCAET aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) de plus de 20 000 habitants.
Le plan climat doit participer à l'atteinte des objectifs que la France s'est fixée en matière de lutte contre le changement climatique et de maitrise de l'énergie, à travers la Loi Transition Énergétique pour la Croissance Verte :
- Réduction de la consommation d'énergies finale de 20% en 2030 et de 50% en 2050
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre de 40% en 2030
- Part des énergies renouvelables dans les consommations énergétiques de 32% à l'horizon 2030

Les élu(e)s de Grand Paris Sud ont adopté à l'unanimité le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) de l'agglomération à l'occasion de la séance du conseil communautaire du 17 décembre 2019.

Le plan d'actions adopté se décline de la manière suivante :

1 - UNE TRANSITION ENERGETIQUE DE PROXIMITE QUI IMPACTE POSITIVEMENT SUR LE QUOTIDIEN DES HABITANTS ET DES USAGERS
1.1 - EDUQUER ET SENSIBILISER AUX ENJEUX CLIMAT-AIR-ENERGIE
1.2 - CREER UNE DYNAMIQUE TERRITORIALE PERENNE
1.3 - ACCOMPAGNER LES MENAGES POUR REDUIRE LA FACTURE ENERGETIQUE
1.4 - FAVORISER LA RENOVATION ENERGETIQUE DES LOGEMENTS
1.5 - PRESERVER UN CADRE DE VIE SAIN ET DE QUALITE
2 - VERS UNE AGGLOMERATION PLUS SOBRE ET RESILIENTE
2.1 - FAVORISER UN AMENAGEMENT ET UN URBANISME DURABLES
2.2 - ANTICIPER ET S'ADAPTER AUX EFFETS DU CHANGEMENT CLIMATIQUE
2.3 - DEVELOPPER ET PROMOUVOIR LES MOBILITES DURABLES
2.4 - FAVORISER LA RENOVATION ENERGETIQUE DES BATIMENTS TERTIAIRES PUBLICS ET PRIVES
3 - VERS UNE AGGLOMERATION PLUS AUTONOME, QUI VALORISE SES RESSOURCES LOCALES ET PRODUCTRICES DE VALEUR
3.1 - DEVELOPPER ET SOUTENIR UNE AGRICULTURE URBAINE ET DURABLE
3.2 - SE DOTER D'UNE STRATEGIE ALIMENTAIRE TERRITORIALE
3.3 - PROMOUVOIR ET ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES ET DE RECUPERATION
3.4 - DEVELOPPER LES RESEAUX DE CHALEUR ALIMENTES EN ENERGIES RENOUVELABLES ET DE RECUPERATION
3.5 - REDUIRE L'IMPACT « CLIMAT – AIR – ENERGIE » DES DECHETS 27 3.6 - DEVELOPPER L'ECONOMIE CIRCULAIRE
4 - UNE AGGLOMERATION INNOVANTE
4.1 - AGIR POUR UNE AGGLOMERATION EXEMPLAIRE
4.2 - ACCOMPAGNER LES COLLECTIVITES DANS LEURS DEMARCHES DE TRANSITION ENERGETIQUE ET ECOLOGIQUE
4.3 - DEVELOPPER ET PROMOUVOIR LES ECO-ENTREPRISES ET LES FILIERES INNOVANTES DU TERRITOIRE
4.4 -CONTRIBUER A L'EMERGENCE, SOUTENIR ET PROMOUVOIR LES ACTIONS INNOVANTES ET LES OPERATIONS PILOTES

Le schéma régional de cohérence écologique

Voir partie III.2

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Seine-et-Marne 2020 – 2026 a été approuvé le 20 juillet 2020 par arrêté préfectoral n°2020/DDT/SHRU/24. Le nouveau schéma départemental indique que la Communauté d'Agglomération a atteint les objectifs de création de places en aires d 'accueil du précédent schéma. Elle doit néanmoins créer 16 places en remplacement de l'Aire d'accueil de Savigny-le-Temple à transformer en Terrain Familial Locatif pour les familles sédentarisées sur cette aire. La réouverture de l'aire d'accueil de Lieusaint est prévue afin de répondre à cet objectif. Cesson n'a pas d'obligation de création d'aire d'accueil .
La Communauté d'agglomération a par ailleurs réalisé l'objectif de création d'une Aire de Grand Passage dans l'arrondissement de Melun fixé par le précédent schéma et n'a donc pas d'obligation au titre du schéma 2020 – 2026.

Le schéma régional des carrières

Il n'y a encore aucun schéma approuvé en Île-de-France. Les schémas des carrières existants sont au niveau départemental.

Le code de l'urbanisme précise *« Les schémas de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les plans d'occupation des sols ou les cartes communales prennent en compte les schémas régionaux des carrières, le cas échéant dans un délai de trois ans après la publication de ces schémas lorsque ces derniers leur sont postérieurs ».*

Le Contrat de Développement Territorial de Sénart

Un contrat de développement territorial (CDT) a été signé entre l'Etat et le territoire stratégique de Sénart en décembre 2013 pour assurer le développement de la métropole francilienne.

Les objectifs formulés dans le CDT sont organisés autour de 4 grandes thématiques :

- Le développement du pôle économique de Sénart en ligne avec les objectifs de créations de logements
- Développer un pôle d'excellence autour de l'innovation logistique et de l'éco-construction
- Renforcer l'accessibilité de Sénart à l'échelle régionale, nationale et internationale
- Valoriser le patrimoine naturel

Les ambitions du projet et actions planifiées à l'échelle du CDT sont, entre-autres, les suivantes :

- La construction de 1 050 logements par an, comprenant 26% de logements sociaux ; également développer une offre diversifiée (logements étudiants ou séniors)
- Un objectif de création de 25 000 emplois
- Amélioration de la desserte du RER D vers Paris et le Grand Paris Express, par une meilleure fréquence de passage des trains et un matériel plus adapté, implantation d'une nouvelle gare TGV, développement des dessertes TZen
- Concevoir une ville plus compacte avec l'implantation de commerces et services de proximité et en restructurant le bâti existant ; mais également préserver la qualité de vie (développement des équipements commerciaux et culturels, l'offre de services)
- Constitution du pôle des « Sciences de l'ingénieur » au travers d'un partenariat entre l'UPEC et l'ICAM avec un focus spécifique lié à la logistique. Développer le pôle universitaire en passant de 2 500 à 5 000 étudiants sous 5 ans.
- Développement d'un pôle d'excellence autour de la logistique, sans développement de nouvelles zones ou d'extension des parcs existants
- Accueillir des entreprises du secteur des éco-activités et notamment dans tout ce qui concerne la production d'énergie

Source : EPA Sénart

I.2h Les documents auxquels le PLU doit être conforme

L'OIN de la ville nouvelle de Sénart

Résultant du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région parisienne de 1965, la ville nouvelle de Sénart a été initiée en 1973 dans le cadre de la loi 70-610 du 10 juillet 1970 « tendant à faciliter la création d'agglomérations nouvelles », et conçue à l'origine en trois secteurs d'aménagement regroupant au total 18 communes. À cet effet trois décrets du 9 mars 1973 portent création des agglomérations nouvelles du Grand-Melun, de Rougeau-Sénart et de Sénart-Villeneuve. Deux arrêtés préfectoraux du 20 décembre 1983, pris en application des dispositions de l'article 4 de la loi 83-636 du 13 juillet 1983 portant modification du statut des agglomérations nouvelles, ont réduit le périmètre de la ville nouvelle :

• l'agglomération nouvelle de Rougeau-Sénart a été réduite à 2 communes et ultérieurement dénommée agglomération nouvelle de Sénart-en-Essonne.
• les agglomérations nouvelles du Grand-Melun et de Sénart-Villeneuve ont été unifiées et le périmètre réduit à 8 communes, appelé ultérieurement Sénart-Ville-Nouvelle.

Ces 10 communes forment le périmètre considérés comme périmètre d'opération d'intérêt national aux termes de l'article 5 de la loi du 13 juillet 1983, constituent l'actuelle OIN mentionnée à l'article R.102-3 du Code de l'urbanisme. L'aménagement de cette OIN est mis en œuvre par un établissement public d'aménagement créé en 1973 (décret n° 73-968 du 15 octobre 1973 « portant création d'un établissement public chargé de l'aménagement de la ville nouvelle de Melun-Sénart »).

Rappel : La qualification d'OIN a pour effet juridique de retirer aux communes ou EPCI compétents et d'attribuer à l'État :

• la compétence en matière d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol tels que permis de construire, permis d'aménager délivrés par le maire au nom de l'État ;
• la compétence relative à la création des ZAC ;
• la compétence pour prendre en considération les opérations d'aménagement à l'intérieur du périmètre de l'OIN, qui permet de surseoir à statuer.

Les projets portés sur ce territoire qui concernent directement la commune de Cesson sont :

- La ZAC de la zone industrielle de Savigny-le-Temple créée le 16 janvier 1974, couvrant l'extrémité Nord du territoire et en voie de requalification.

- La ZAC de la Plaine du Moulin à Vent, créée le 20 novembre 2003, organisant l'aménagement d'une offre mixte d'activités, de commerces et de logement sur 150 ha, dans le secteur d'urbanisation préférentielle identifié par le SDRIF. Son programme résidentiel développé dans sa partie Sud est achevé à 95%. L'opération se poursuit, au Nord, avec l'aménagement d'une Zones d'activités à dominante commerciale, dans la continuité du tissu économique existant.

- La ZAC du Bois des Saints-Pères, créée le 18 décembre 1990, en vue de l'aménagement, sur 43 ha, d'un parc d'activités destiné aux industriels et distributeurs, trait d'union entre les parcs d'activités de Savigny-le-Temple et de la Plaine du Moulin à vent à Cesson.

- La ZAC du Rond de Bel Air, créée le 12 décembre 1989, organisant l'aménagement et la requalification, sur 5 ha, de la zone d'activités du Rond du Bel Air, à l'Est de Cesson-la-Forêt.

- La ZAC du Centre-ville, créée le 7 novembre 2018, abrogée le 17 août 2020 et créée définitivement le 17 août 2020, qui organise l'opération de renouvellement urbain et de redynamisation du centre-ville de Cesson, par l'aménagement d'un programme mixte de 415 logements, dont 30 % de logements sociaux sur 4,2 ha, dont 1,1 ha ont été aménagé en 2016 dans le cadre d'un lotissement.
- La ligne Tzen 2 Sénart – Melun : Cesson est compris dans le secteur III , soit le dernier en terme calendaire. Le démarrage prévisionnel des études de projet pour ce secteur est prévue en 2022 pour un démarrage des travaux en 2024 jusqu'en 2026.

Sources : PAC Départemental en ligne – EPA Sénart

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol s'imposent directement aux autorisations d'occuper le sol. Le plan et les fiches récapitulant les servitudes d'utilité publiques et leurs effets peuvent être consultées dans les annexes 6.a du PLU.

<u>Le périmètre de 500 mètres aux abords des monuments historiques :</u>
La commune est à l'heure actuelle toujours concernée par le périmètre de 500 mètres des abords de l'église Saint-Pierre de vert-Saint-Denis. La commune de Vert-Saint-Denis, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France, a défini un périmètre de protection des abords remplaçant ce rayon de 500 mètres sur le commune concernée.

La commune de Cesson a engagé les démarches préalables à sa suppression sur son territoire. Il devrait donc être supprimé au terme de la révision du présent PLU.

Servitudes d'utilité publique

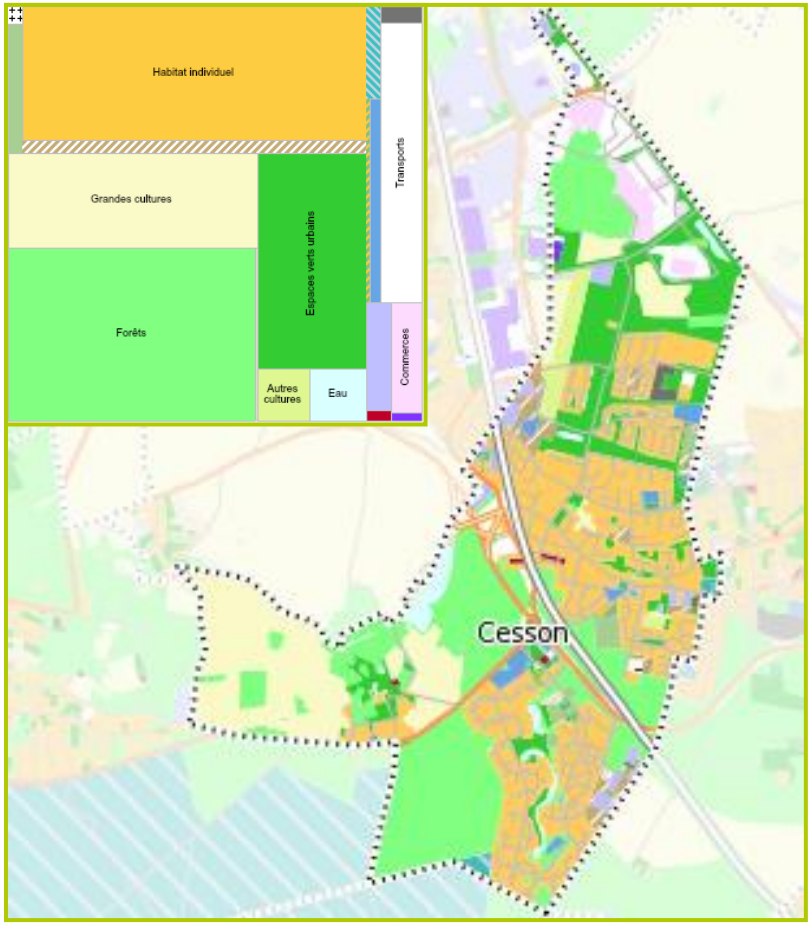
- Périmètre de 500 mètres aux abords des monuments historiques (AC1)
- Site classé (AC2)
- Captage d'eau potable
- Zone de protection immédiate des eaux (AS1)
- Zone de protection rapprochée des eaux (AS1)
- Zone de protection éloignée des eaux (AS1)
- Alignement des voies publiques (EL7)
- Interdictions d'accès aux routes express et déviations génératrices de servitudes (EL11)
- Servitude relative aux canalisation de transport d'hydrocarbures (I1bis)
- Servitude relatives aux canalisation de transport de gaz (I3)
- Zone de protection du cimetière (INT1)
- Installation classée (PM2)

Protection contre les perturbations électromagnétiques (PT1)
- Zone de garde
- Zone de protection
- Protection des centres radioélectriques contre les obstacles (PT2)
- Réseaux de communication téléphoniques et télégraphiques (PT3)
- Servitude relative aux voies ferrées (T1)
- Plan de Prévention des risques technologiques PM3

II. DIAGNOSTIC

II.1 Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

II.1a La consommation de l'espace entre 2008 et 2017 (Source : IPR)



Occupation du sol en hectares	Surface 2008	Disparition	Apparition	Surface 2012	Bilan
1 Forêts	172,95	0,00	0,00	172,95	0,00
2 Milieux semi-naturels	2,08	0,00	0,00	2,08	0,00
3 Grandes cultures	100,68	-4,15	0,00	96,53	-4,15
4 Autres cultures	10,68	0,00	0,00	10,68	0,00
5 Eau	11,83	0,00	0,00	11,83	0,00
Espaces agricoles, forestiers et naturels	**298,22**	**-4,15**	**0,00**	**294,07**	**-4,15**
6 Espaces verts urbains	101,60	-5,76	0,00	95,84	-5,76
7 Espaces ouverts à vocation de sport	5,43	0,00	1,32	6,75	1,32
8 Espaces ouverts à vocation de tourisme et loisirs	0,18	0,00	0,00	0,18	0,00
9 Cimetières	0,78	0,00	0,00	0,78	0,00
10 Autres espaces ouverts	16,74	-2,42	2,78	17,10	0,35
Espaces ouverts artificialisés	**124,73**	**-6,86**	**2,78**	**120,65**	**-4,08**
11 Habitat individuel	183,50	-0,20	8,14	191,44	7,93
12 Habitat collectif	1,11	0,00	0,00	1,11	0,00
13 Habitat autre	0,13	0,00	0,00	0,13	0,00
14 Activités économiques et industrielles	10,33	-0,14	0,40	10,58	0,26
15 Entrepôts logistiques	0,81	0,00	0,00	0,81	0,00
16 Commerces	13,08	0,00	0,62	13,70	0,62
17 Bureaux	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18 Sport (construit)	2,46	0,00	0,00	2,46	0,00
19 Equipements d'enseignement	7,67	0,00	1,14	8,81	1,14
20 Equipements de santé	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21 Equipements cuturels, touristiques et de loisirs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22 Autres équipements	5,02	0,00	0,00	5,02	0,00
23 Transports	48,24	-0,22	0,58	48,61	0,37
24 Carrières, décharges et chantiers	4,95	-4,95	2,87	2,87	-2,08
Espaces construits artificialisés	**277,30**	**0,00**	**8,24**	**285,54**	**8,24**
Total	**700,26**	**-11,01**	**11,01**	**700,26**	**0**

(surfaces en hectares)

2008-2012 : principales mutations

<u>2008-2012</u>

Sur cette période, il y a eu une consommation des espaces ouverts artificialisés de l'ordre de 4,08 ha et des espaces agricoles de 4,15 ha au bénéfice des espaces construits artificialisés. La surface occupée par l'habitat individuel a augmenté de 7,93 ha, celle des équipements d'enseignement de 1,14 ha. Il s'agit principalement de la ZAC du Moulin à Vent.

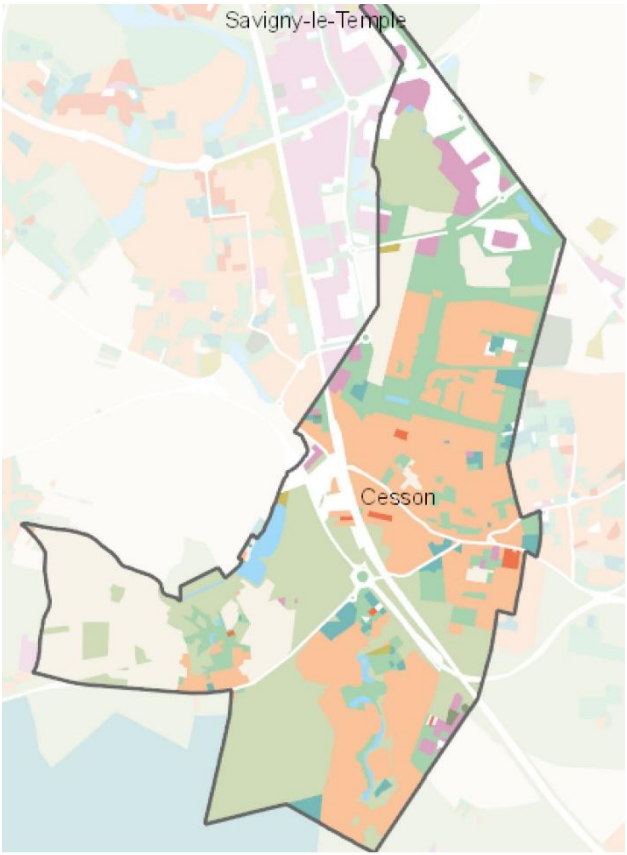
IAU INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME ÎLE-DE-FRANCE

OCCUPATION DU SOL SIMPLIFIÉE EN 2012

Cette carte provenant d'une interprétation de photo aérienne à un instant donné et les logements collectifs étant non aisément identifiables par ce moyen, leur part est en réalité plus importante. Ceci explique également pourquoi le MOS ne tient pas compte des projets en cours qui n'apparaissent pas sur la photo aérienne.

II.1 Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

II.1a La consommation de l'espace entre 2008 et 2017 *(Source : IPR)*

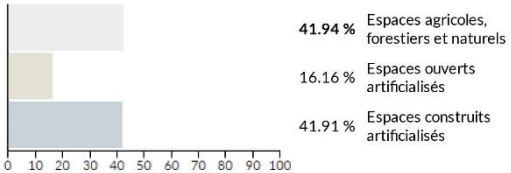


OCCUPATION DU SOL SIMPLIFIÉE 2017

BILAN 2012 - 2017 (en ha)

	Type d'occupation du sol	Surface 2012	Disparition	Apparition	Surface 2017	Bilan
1	Bois ou forêt	172.95	-0.4	0	172.55	-0.4
2	Milieux semi-naturels	2.08	0	0	2.08	0
3	Espaces agricoles	107.21	-0.02	0	107.19	-0.02
4	Eau	11.83	0	0	11.83	0
Espace agricoles, forestiers et naturels		**294.07**	**-0.42**	**0**	**293.65**	**-0.42**
5	Espaces ouverts artificialisés	120.57	-8.88	1.45	113.14	-7.43
Espaces ouverts artificialisés		**120.57**	**-8.88**	**1.45**	**113.14**	**-7.43**
6	Habitat individuel	191.51	-1.1	7.91	198.32	6.81
7	Habitat collectif	1.24	0	1.71	2.95	1.71
8	Activités	25.09	-1.04	1.15	25.2	0.1
9	Equipements	16.29	-0.17	0.67	16.79	0.5
10	Transports	48.61	0	0.68	49.29	0.68
11	Carrières, décharges, chantiers	2.87	-2.71	0.76	0.91	-1.95
Espaces construits artificialisés		**285.62**	**-1.45**	**9.3**	**293.46**	**7.85**
Total		**700.26**	**-10.75**	**10.75**	**700.25**	**0**

CHIFFRES CLÉS



<u>2012-2017</u>

Sur cette période, il y a eu une consommation des espaces ouverts artificialisés de l'ordre de 7,43 ha et des espaces agricoles, naturels et forestiers de 0,42 ha au bénéfice des espaces construits artificialisés (+7,85 ha). La surface occupée par l'habitat individuel a augmenté de 6,81 ha, celle des activités et des équipements de 0,6 ha.

Comme expliqué précédemment, cette carte provenant d'une interprétation de photo aérienne et les logements collectifs étant non aisément identifiables par ce moyen, leur part est en réalité plus importante.

Bilan 2008-2017

Sur cette période, il y a eu une consommation des espaces ouverts artificialisés de l'ordre de 11,51 ha et des espaces agricoles de 4,57 ha au bénéfice des espaces construits artificialisés. La surface occupée par l'habitat individuel a augmenté de 14,74 ha, celle des équipements et des activités de 2,62 ha.

II.2 Analyse sociodémographique

Les analyse suivantes s'appuient sur les chiffres du recensement de l'INSEE, les derniers chiffres disponibles au moment de la révision du présent PLU, sont ceux de l'année 2017.

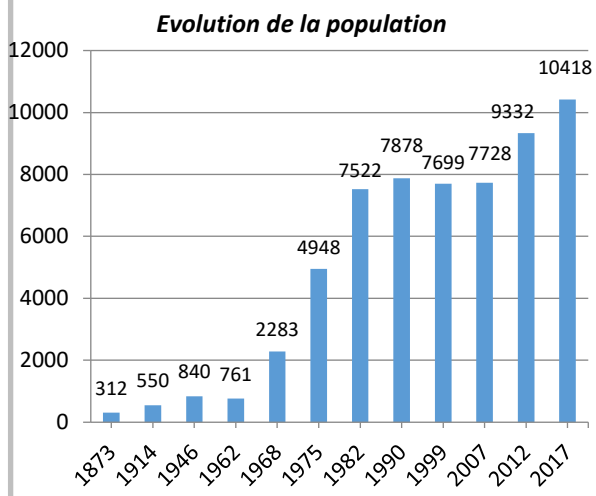
Evolution de la population de 1873 à 2017(Sources : INSEE, PLU en vigueur et commune)

	1873	1914	1946	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2013	2014	2015	2016	2017
CESSON	312	550	840	761	2 283	4 948	7 522	7 878	7 699	7 728	9 332	9 758	9 805	9 516	10 238	10 418

	CESSON							CA Grand Paris Sud
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012	2012 à 2017	2012 à 2017
Variation annuelle Moyenne de la population en %	1,7	6,1	0,6	–0,3	0,0	3,8	2,2	1,2
- due au solde naturel en %	*1,1*	*0,7*	*0,5*	*0,5*	*0,4*	*0,7*	*0,6*	*1,3*
- due au solde apparent des entrées sorties en %	*10,7*	*5,4*	*0,1*	*–0,8*	*–0,4*	*3,2*	*1,7*	*- 0,1*
Taux de natalité en ‰	15,7	11,4	9,0	8,9	9,1	11,1	11,0	17,9
Taux de mortalité en ‰	5,1	4,1	4,1	3,9	4,9	4,6	5,4	4,7

Les données statistiques publiées par l'INSEE présentées ici sont issues d'une sélection qui se limite aux données nécessaires à l'analyse permettant d'établir le diagnostic.

Le solde naturel (ou accroissement naturel ou excédent naturel de population) est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.
Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année. Ce concept est indépendant de la nationalité.
Le taux de natalité est le rapport entre le nombre de naissance et la population totale
Le taux de mortalité est le rapport entre le nombre de décès et la population totale



Incluse dans le schéma directeur de la ville nouvelle de Sénart, la commune a connu une croissance démographique sans précédent de 1962 à 1982, la population ayant été multipliée par près de dix. Cette croissance relève d'un solde migratoire très largement positif.
De 1982 à 1999, l'évolution de la population est très modérée, due essentiellement à une croissance endogène qui résulte du solde naturel positif (différence entre les naissances et les décès).
En revanche, le nombre d'habitants en 2017 énonce une forte hausse (+34,8% par rapport à 2007). Le taux de variation annuel global pour la période 2012-2017 équivaut à +2,2 %, réparti de la façon suivante : +0,6 % pour le solde naturel, +1,7 % pour le solde migratoire.

► Une démographie en très forte progression des années 1960 à 1990, en stagnation ensuite, puis une forte reprise dans les années 2010, toujours liée à la venue de nouvelles populations.

II.2 Analyse socio-démographique

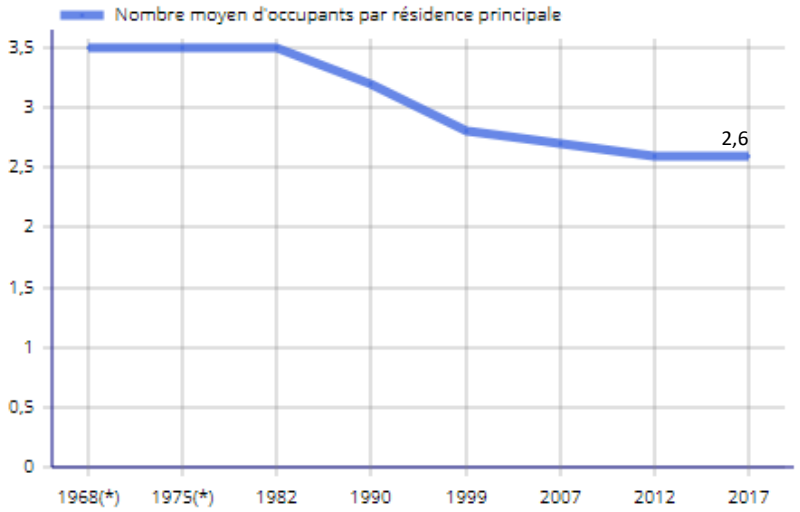
Evolution de la population par tranche d'âge entre 2012 et 2017

%	CESSON			CA GRAND PARIS SUD	
	2007	2012	2017	2012	2017
0 à 14 ans	21,2	22,6	22,7	23,9	23,8
15 à 29 ans	16,6	17,2	17,8	21,5	20,6
30 à 44 ans	20,4	20,8	19,3	21,8	21,2
45 à 59 ans	21,5	19,6	20,8	18,7	18,6
60 à 74 ans	14,6	13,7	12,6	10,0	11,1
75 et +	5,8	6,1	6,8	4,2	4,6

► Un rajeunissement progressif de la population

Les jeunes familles et les personnes âgées doivent pouvoir trouver à Cesson les logements adaptés à leurs besoins et à leur moyens financiers.

Evolution de la taille des ménages [1]



► Une baisse constante de la taille des ménages depuis 1982 qui se stabilise depuis 2012

La diminution de la taille des ménages a pour corollaire la nécessité de produire un certain nombre de logements seulement pour répondre à ce desserrement (phénomène de décohabitation).

(1) De manière générale, un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.

L'indice de jeunesse (nombre de moins de 20 ans sur les plus de 60 ans) montre un rajeunissement progressif de la population cessonnaise entre 2012 et 2017.

En effet, cet indice passe de 1,39 en 2007 à 1,57 en 2017.

La part des moins de 30 ans, cependant demeure inférieur à celle de la communauté d'agglomération (40,5% à Cesson contre 44,4% à l'échelle de la Communauté d'agglomération), quand celle des plus de 60 ans est plus importante (19,4% contre 15,7% à l'échelle de Grand Paris Sud).

On constate une augmentation nette de la part des 45-59 ans (+6%) quand celle de la communauté d'agglomération reste stable et que la part de la tranche d'âge supérieure baisse également.

II.3 Analyse du parc de logements

Evolution selon les types de logement entre 2012 et 2017

	CESSON				CA GRAND PARIS SUD	
	2012	%	2017	%	2017	%
Ensemble	3829	100	4213	100	141 470	100
Résidences principales	3563	93	4009	95,2	131 547	93
Résidences secondaires et logements occasionnels	62	1,6	64	1,5	1572	1,1
Logements vacants	204	5,3	140	3,3	8 351	5,9
Maisons	3078	80,4	3239	76,9	55 717	39,4
Appartements	701	18,3	918	21,8	83 784	59,2
Nombre moyen de pièces par résidence principale	4,6		4,5		3,8	

Logement occasionnel : un logement occasionnel est un logement ou une pièce indépendante utilisée occasionnellement.
Logement vacant : logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :
- proposé à la vente, à la location, déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...)…

► Une forte proportion de maisons (76,9%), en diminution toutefois au profit des appartements

Le parc de logement s'est accru de 384 unités soit +10% sur la période 2012-2017 (de l'ordre de 77 unités en moyenne/an). Pour rappel, il y a eu sur cette période une augmentation de 1 086 habitants soit +11,6%.
Le PLH (non opposable) prévoyait la construction de 4 800 logements d'ici 2020, 800 pour Cesson.

L'évolution du parc de logements se compose d'une baisse significative des logements vacants (-31%) et d'une hausse légère des résidences occasionnels. Le nombre de résidences principales augmente parallèlement avec 446 unités de plus (+12,5%).

La part des logements vacants en baisse indique le dynamisme du marché de l'immobilier sur Cesson.

La part des résidences secondaires reste faible malgré l'augmentation de leur nombre.

L'offre reste majoritairement dédiée aux maisons (76,9% des logements), bien que le nombre d'appartements continue d'augmenter de manière progressive (+29 %, soit une augmentation annuelle moyenne de 5,8%).

Le parc reste donc composé de façon majoritaire par les maisons individuelles, à l'inverse du parc de la communauté d'agglomération dont le parc se compose en majorité d'appartements.

Le nombre moyen de pièces dans les résidences principales a légèrement diminué entre 2012 et 2017 (4,5 pièces en moyenne).

II.3 Analyse du parc de logements

Age des résidences principales en 2017

Résidences principales construites avant 2015	CESSON		CA GRAND PARIS SUD	
	Nb	%	Nb	%
AVANT 1946	158	4,2	7824	6,1
1946-1990	2230	59,6	80 881	62,6
1991 - 2014	1355	36,2	40 570	31,3

► Le parc de logements est relativement récent, lié à la construction de la ville nouvelle de Sénart à partir des années 1990.

Un bâti ancien dans le centre de Cesson

Un pavillon des années 2010 dans la Plaine du Moulin à Vent

Environ un tiers du parc de logement a moins de 25 ans.
Le parc de logement de Cesson se caractérise par la prépondérance de logement datant d'entre 1946 et 1990 (59,6%) : même si des réhabilitations ont été effectuées, une partie de ce parc pourrait nécessiter une mise à niveau notamment en matière d'isolation thermique et d'accessibilité.

En 2017, 98,2% des résidences principales bénéficient d'au moins une salle de bain avec une baignoire ou une douche, le niveau de confort est par conséquent élevé.

En 2017, 91,4% des ménages possèdent au moins une voiture.

En 2016, il fallait compter 2 358€/m² en moyenne pour l'achat d'une maison sur la commune et 2 985€/m² pour un appartement, les loyers étant de 11,5€/m²

En 2020, le prix moyen au m² d'une maison est de 2 441€, contre 3 252€ pour un appartement, avec un loyer de 15,7€ /m2 en moyenne.
(*Source : estimations meilleursagents.com 7 juin 2016 et 1 novembre 2020)*.

II.3 Analyse du parc de logements

Évolution du nombre de pièces des résidences principales entre 2012 et 2017

Résidences principales selon le nombre de pièces (%)	CESSON		CA GRAND PARIS SUD	
	2012	2017	2012	2017
1 pièce	6	5,8	6,4	6,7
2 pièces	6,6	7,7	13,6	14,2
3 pièces	9,2	12,3	22,5	23,7
4 pièces	21,8	21,5	26,2	25,3
5 pièces et +	56,5	52,7	31,3	30,2

► Les logements connaissent une diminution de leur taille, les grands logements faisant place à une progression des logements de 1 et 3 pièces

Evolution du statut des occupants entre 2012 et 2017

	2012	2017
Part des propriétaires	78,3	74,6
Part des locataires	24,9	23,9
Dont d'un logement en HLM	8,1	9,5
Part des logés gratuitement	1,7	1,5

Le statut des occupants résulte des caractéristiques du parc. Le nombre de propriétaires, mais également de locataires (après une augmentation importante de 122,3% entre 2007 et 2012), tend à diminuer au profit du nombre de locataires de logements sociaux (+17,3%).

La part des logés gratuitement diminue également légèrement.

► Suivant la nature du parc, les propriétaires sont majoritaires mais les locataires sont plus présents qu'avant

Il résulte de la prédominance des maisons une part importante de grands logements (74,2 % de 4 pièces et + en 2017). Cette part continue de diminuer : elle s'élevait à 78,3% en 2012 et à 86,8% en 2007. Ceci est dû à la baisse continue des 5 pièces et plus.

Le nombre moyen de pièces par résidence principale (4,5) diminue sur les 5 dernières années (2012-2017). Le nombre moyen de pièces par appartement aaugmente légèrement en passant de 2,3 en 2012 à 2,4 en 2017.
On observe dans le même temps une augmentation significative de la part des logements de 2 à 3 pièces (de 15,8% à 20%), et une lègère baisse de la part des studios, après une important augmentation enregistrée entre 2007 (1,8%) et 2012 (6%).

Avec un quart de logements de 1 à 3 pièces, l'offre de logement est globalement en correspondance avec la structure des ménages (la taille moyenne des ménages est de 2,6 personnes en 2017).

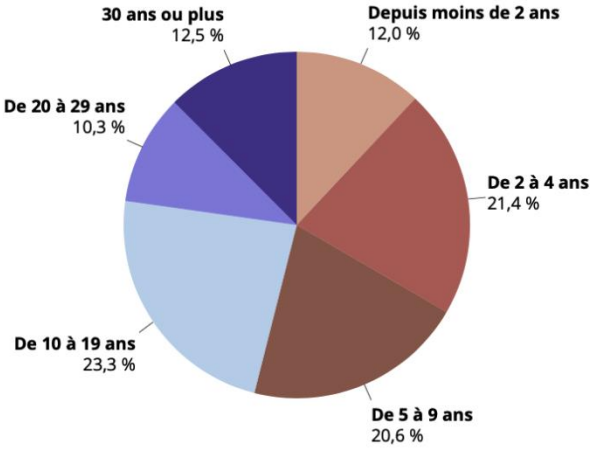
La diversité des logements est à compléter pour assurer un parcours résidentiel dans la commune afin que les jeunes (étudiants) et les moins jeunes Cessonnais qui vivent seuls mais également les jeunes ménages avec enfants ou en âge d'en avoir puissent s'installer et demeurer sur la commune.
C'est en ayant toutes les tranches d'âge représentées que les services et les équipements trouveront toute leur utilité et que des liens pourront se tisser entre les générations.

II.3 Analyse du parc de logements

Evolution de l'ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2017

En % des ménages	CESSON	CA GRAND PARIS SUD
LOGEMENTS OCCUPES DEPUIS	**2017**	**2017**
Plus de 10 ans	50	46,1
De 5 à 9 ans	19	20,6
De 2 à 4 ans	21,1	21,4
Moins de 2 ans	9,8	12

► La mobilité résidentielle est relativement importante en 2017, 10% des ménages ayant emménagé depuis moins de 2 ans



Ancienneté d'emménagement des ménages en 2017 à Cesson (Source : INSEE)

On observe une mobilité résidentielle de la population. En effet les Cessonnais qui résident depuis plus de dix ans dans la commune représentent 50% des résidents, cette part ayant décliné entre 2007 et 2012, pour se stabiliser entre 2012 et 2017.

Par effet balancier on observe le phénomène inverse pour les logements occupés depuis 2 à 9 ans et pour ceux occupés depuis moins de 2 ans. Le relatif rajeunissement de la population observé précédemment s'explique en partie de ce fait.

Cette répartition s'observe de manière équivalente à l'échelle de la communauté d'agglomération.

Le renouvellement et/ou l'apport d'une nouvelle population susceptible de fonder des familles avec enfants prévus devraient permettre de poursuivre la dynamique de rajeunissement de la population.

II.4 Perspectives d'évolution : population, logements, besoins

Les obligations de construction de logement social

Cesson n'est pas en carence en logements locatifs sociaux (LLS) du point de vue de la loi SRU. Elle atteint en effet ses objectifs triennaux de construction de LLS.

On compte 704 LLS sur la commune au 1er janvier 2020, pour 4 079 résidences principales.

Le taux de LLS est de 17,3% au 1er janvier 2019.

Il manque donc 315 LLS au regard du taux légal de logement à atteindre en 2025 (25%)

Source : Mairie de Cesson

Les tableaux ci-contre mesurent la part théorique de logements sociaux à inscrire dans les différentes opérations programmées ou potentielles telles qu'identifiées au chapitre *II.8c Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis (p.81).*

► Un taux de 50% de logements sociaux dans les nouvelles opérations permettrait d'atteindre 25% de logements sociaux (sur l'ensemble des résidences principales) dans la commune en 2025.

Néanmoins, il ne semble pas réaliste d'imposer un tel taux à toutes les opérations , tenant compte de la configuration de certains terrains ou de l'enjeu de bonne insertion de certains projets dans le tissu environnant.

L'année 2020 a cependant permis la livraison de 134 LLS pour 82 accessions ou locatifs intermédiaires.

L'analyse de la capacité de densification (p.81) identifie un potentiel de 396 logements sociaux en comptant un minimum de 30% de LLS dans les nouvelles opérations de plus de 5 logements. Certaines opérations programmées comme à Montbréau, ou dans la Plaine du Moulin à Vente comportent , en contrepartie, 100% de logements sociaux.

La commune, en maintenant une production dépassant les 25% en termes de flux, poursuit donc activement ses efforts pour tendre vers l'objectif des 25% de Logements sociaux, dans un souci de développement équilibré.

Hypothèse d'un programme de 30 % de LLS dans les nouvelles opérations :
Simulation du nombre de logements à construire pour atteindre le taux de 25 % de LLS

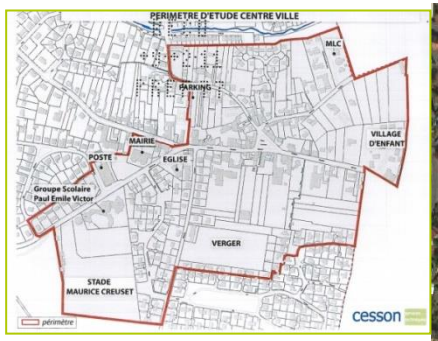
	Etat des lieux au 01/01/2020		2020 - 2025	
Nombre de logements locatifs sociaux	704		386	nouveaux
	704		**1090**	total
Nombre de résidences principales	4079		1287	nouvelles
	4079		**5366**	total
% de logements locatifs sociaux	**17,26**		**20,31**	
25% des résidences principales	**1020**		**1342**	
Déficit	**316**		**251**	
Les 25% de logements sociaux sont atteints			non	

Hypothèse d'un programme de 50 % de LLS dans les nouvelles opérations :
Simulation du nombre de logements à construire pour atteindre le taux de 25 % de LLS

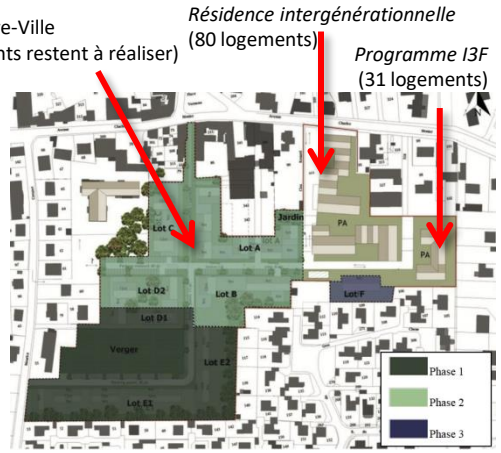
	Etat des lieux au 01/01/2020		2020 - 2025	
Nombre de logements locatifs sociaux	704		644	nouveaux
	704		**1348**	total
Nombre de résidences principales	4079		1287	nouvelles
	4079		**5366**	total
% de logements locatifs sociaux	**17,26**		**25,11**	
25% des résidences principales	**1020**		**1342**	
Déficit	**316**		**-6**	
Les 25% de logements sociaux sont atteints			oui	

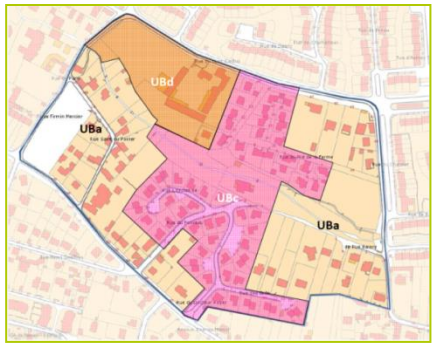
II.4 Perspectives d'évolution : population, logements, besoins

Les périmètres d'étude et les projets en cours



Périmètre d'études centre-ville





Périmètre d'études de la ferme Benoît

1 – La ZAC du Centre-Ville

Situés à proximité du centre-ville de Cesson, les terrains sont occupés par un verger au sud. Le projet réalisé par l'EPA et la ville permettra de conserver la moitié du verger, patrimoine vert important de Cesson.

Ce seront environ 415 logements dont 30% de logements sociaux qui prendront place au sein de la ZAC du Centre-Ville. 111 logements ont déjà été réalisés sur 1,1 ha en 2016 dans le cadre d'un lotissement.

2- La ferme Benoît

A l'intérieur de ce périmètre est prévue la construction de 120 logements sur le terrain de la Ferme pour une surface de 8969 m², aux statuts diversifiés (typologie, logements en accession et en locatif social) et répartis de façon équilibrée.

3- L'ancien terrain d'accueil des gens du voyage – quartier Montbreau

La construction de 70 logements en locatif social est en cours sur ce terrain d'une surface de 6401 m² situé le long de la voie ferrée. La livraison est prévue en juillet 2020.

4 - Rue Janisset Soeber

Un promoteur réalise une opération de 99 logements (19 maisons individuelles en accession, 50 logements collectifs en accession et 30 logements collectifs aidés) sur le terrain situé au 20 rue Janisset Soeber.

5 - Rue du Pré de la Ferme

Le promoteur immobilier Green city réalise 46 logements (29 en accession et 17 en locatifs sociaux) sur le terrain se trouvant à l'angle de la rue du Gros caillou et de la rue du Pré de la ferme, face à la médiathèque.

► Au total, 780 logements environ sont prévus dans ces opérations

II.4 Perspectives d'évolution : population, logements, besoins

Le nombre de logements permettant de maintenir la stabilité démographique (point mort)

Selon le porter à connaissance de la DDT77, la construction neuve sur la commune pour la période 2008-2012 est de 710 logements commencés, soit en moyenne 142 logements par an.
Le point mort [(1)] calculé pour la période 2008-2012, indiqué dans le Porter à Connaissance, est de 48 **logements par an**. Cela signifie que le taux de construction devait être supérieur à 48 logements par an afin d'atteindre une croissance de la population.

Calcul du point mort pour la période 2012 -2017

	Source	2012	2017	*Evolution 2012-2017*	*Variation annuelle moyenne sur 2012–2017*
Taille des ménages	INSEE	2,6	2,6	0	0
Population des ménages	INSEE	9265	10312	1047	209,4
Nombre de ménages	INSEE	3562	4016	454	90,8
Résidences secondaires	INSEE	62	64	2	0,4
Logements vacants	INSEE	204	140	-64	-12,8
Variation du parc	INSEE	3829	4213	384	76,8
Nombre de logements construits (commencés)	Sitadel	→		470	94
				Besoins engendrés (en Nbre de logements)	
(A) Renouvellement	Logements construits 2012-2017 – variation du parc 2012-2017			86	17,2
(B) Desserrement	(Pop des ménages 2012/Taille des ménages 2017)- Nombre de ménages 2012			1	0,3
(C) Variation RS et LV	Évolution Res. Secondaires. + Évolution Logements Vacants			-62	-12,4
Point mort	A + B + C			**25**	**5,1**

(1) Un logement répond à quatre types de besoins :
*- remplacer les logements détruits ou désaffectés ou prendre en compte le changement de destination, c'est le **renouvellement**,*
*- compenser la réduction du nombre moyen d'habitant par résidence principale. Ce **desserrement** est notamment le résultat d'un phénomène de décohabitation des jeunes et de vieillissement de la population,*
- compenser l'accroissement du parc de résidences secondaires (RS) et de logements vacants (LV),
- répondre à la croissance démographique.
***Le point mort** est égal à la somme des trois premiers types de besoins cités ci-dessus. Il correspond au nombre de logements à réaliser dans **l'hypothèse d'une stabilité démographique**.*

L'analyse du potentiel de densification présenté au chapitre II.8c (p.81) a permis d'identifier un potentiel restant de 1287 logements dans l'enveloppe bâtie et en extension de 1,73 ha dans le secteur d'urbanisation préférentiel (ZAC de la Plaine du Moulin à Vent).

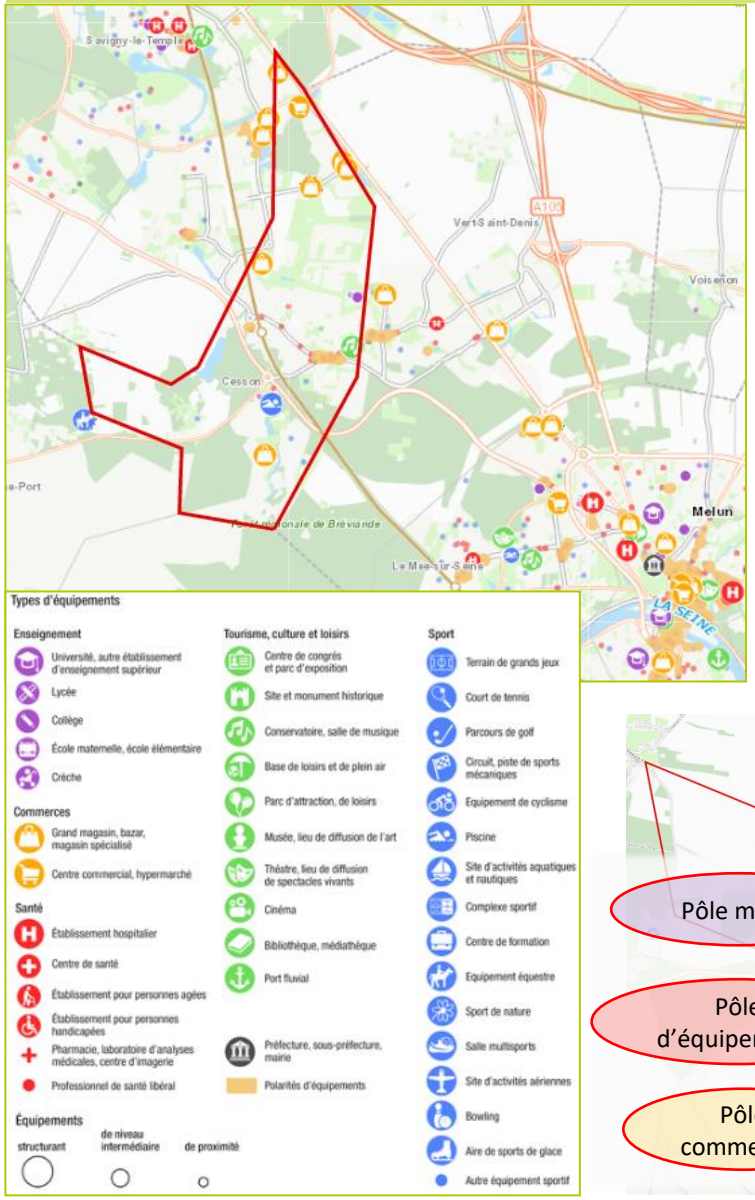
En tenant-compte d'un point mort de 5 logements par an, ce sont 50 logements qui n'auront pas d'effet démographique entre 2020 et 2030. Si l'on tient compte d'une taille des ménages stabilisée à 2,6, cela entrainerait une augmentation de la population de (1 237 x 2,6) 3 216 habitants.
La population de Cesson est d'environ 11 000 habitants au 1er janvier 2020.

Ainsi, à l'horizon 2030, la population Cessonnaise pourrait s'élever à plus de 14 000 habitants.

► Entre 2012 et 2017, la commune avait besoin de construire 5 logements par an pour maintenir sa population. La construction a été suffisante, puisque la population a augmenté.

II.5 Equipements

II.5a Situation actuelle et perspectives d'évolution



Les équipements

(Source :) IPR

Les équipements de la commune de Cesson sont répartis au sein de deux pôles : celui du centre-ville et celui de Cesson-la-Forêt.

Un autre pôle est partagé avec la commune voisine de Vert-Saint-Denis à l'est ; il se compose d'équipements sportifs (Maison des sports, gymnase,) scolaires (groupe scolaire Jules Verne, lycée polyvalent) et relatif à la petite enfance (Maison de la Petite Enfance). A Vert-Saint-Denis, sont présents un collège (Jean Vilar) et un complexe sportif.

Le nord de la commune comprend essentiellement des équipements commerciaux avec les centres commerciaux de Boissénart et Woodshop.

Cesson et Melun possèdent une offre en équipements de santé et notamment en hôpitaux, ainsi que des lycées et la préfecture pour Melun.

II.5 Equipements

II.5a Situation actuelle et perspectives d'évolution

Equipements scolaires

Cesson accueille 5 groupes scolaires :

1. groupe scolaire Paul-Emile Victor (1847 m²), route de Saint-Leu. 4 cours élémentaire + 2 cours maternelle
2. groupe scolaire Jean de la Fontaine (2208 m²), rue de la Zibeline. 6 cours élémentaire + 3 cours maternelle
3. groupe scolaire Jules Ferry (1400 m²), rue d'Aulnoy. 5 cours élémentaire + 3 cours maternelle
4. groupe scolaire Jacques Prévert (2079 m²), rue de la Zibeline. 5 cours élémentaire + 6 cours maternelle
5. Groupe scolaire Jules Verne : 11 cours élémentaires + 6 cours maternelle

Un établissement privé existe en outre, il s'agit du cours élémentaire Saint-Paul dont les capacités seraient amenées à augmenter dans les années à venir (A).

Les établissements du secondaire sont les suivants :

I. 1 collège à vocation communale : le Grand Parc, avenue Zibeline à Cesson-la-Forêt
II. 1 collège à vocation intercommunale : Jean Vilar, à Vert-Saint-Denis
III. 1 lycée intercommunal : Sonia Delaunay à Vert-Saint-Denis

► Une offre scolaire excédentaire à court terme

Equipements scolaires (Source : commune)

Equipements sportifs

A Cesson-la-Forêt :

1 piscine intercommunale Georges et Rolande Hagondokoff : 1 piscine couverte + 1 bassin découvert (957 m²), avenue de la Zibeline. Toutefois, est à l'étude par GPS la création d'un équipement nautique en remplacement de cette piscine dont la localisation n'est pas encore arrêtée.

1 complexe sportif Colette Besson comprenant :

- 1 gymnase (1802 m²), avenue de la Zibeline
- 1 terrain de tir à l'arc
- 2 terrains de football
- 7 courts de tennis dont 1 couvert

A Cesson :

1 stade M. Creuset (775 m²), route de Saint-Leu

1 gymnase intercommunal lié au lycée Sonia Delaunay (1 935 m²)

En outre, 3 établissements physiques et sportifs sont répartis dans les groupes scolaires de J. Ferry, J. de La Fontaine et J. Prévert.

► Une offre en équipements sportifs adaptée, une légère réorganisation à venir

Equipements culturels

Depuis le 01 janvier 2020, les équipements culturels et sportifs sont gérés par le syndicat intercommunal de Cesson-Vert-Saint-Denis.

1/ Le Syndicat Intercommunal de Cesson – Vert-Saint-Denis est chargé de promouvoir et de soutenir les pratiques et activités socio-culturelles des communes de Cesson et de Vert-Saint-Denis. Il a pour missions l'exploitation et l'entretien du patrimoine bâti et non bâti, de dispenser l'enseignement musical par le biais d'une école de musique intercommunale,…

2/ Médiathèque George Sand : située rue du Châtelet dans Grand Village, c'est l'ancienne maison témoin du lotissement

3/ Maison des Loisirs et de la Culture Claude Houillon rue Janisset Soeber

4/ Salle Sodbury à Cesson-la-Forêt

5/ Atelier de musique avenue Charles Monier

La Galerie Guy-Michel Boix présente également des expositions. Elle se situe à l'intérieur de la mairie.

Source : commune

II.5 Equipements

II.5a Situation actuelle et perspectives d'évolution

Les services sociaux et de santé

- La commune possède un Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) situé dans l'hôtel de ville.

- La maison de retraite (EHPAD) nommée "Résidence du Parc aux Chênes" localisée dans le pôle de Cesson-la-Forêt offre des chambres individuelles à partir de 98€ par personne et par jour (en 2016).

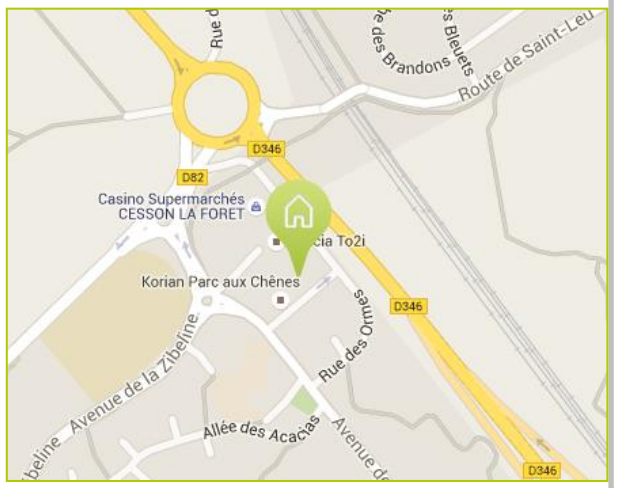
- La salle de la Forêt située en face du complexe sportif à Cesson-la-Forêt accueille des activités destinées aux personnes âgées.

- Un foyer d'accueil médicalisé ("Résidence Le Chemin") accueille les personnes malades d'Alzheimer âgées de moins de 60 ans ainsi que les personnes souffrant de lésions cérébrales (5à chambres).

- Un foyer résidence « La Plaine » géré par les amis de Germenoy qui a pour objet l'insertion économique et sociale des personnes handicapées (21chambres).

- Un foyer résidence pour étudiants.

- Une maison de santé Simone Veil située à côté de la mairie. Elle comprend les spécialités suivantes : médecine générale, chirurgie dentaire, kinésithérapie, orthophonie, orthoptie, psychologie, psychomotricité, diététique et nutrition.



Localisation de la maison de retraite

Localisation de la maison de santé

Les équipements administratifs
La commune possède les équipements administratifs suivants :

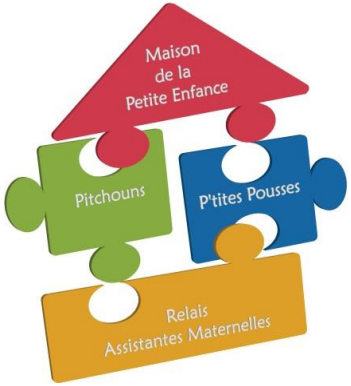
- La mairie (dont le CCAS) et les ateliers techniques, avenue Charles Monnier et route de Saint-Leu qui ont fait l'objet d'une extension en 2002. Ces derniers sont excentrés par rapport à la majeure partie de la commune.
- 1 perception (229 m²), avenue Charles Monnier
- 1 local de Police (1098 m²), rue des Airelles
- 1 cimetière rue Maurice Creuset, au sud du bourg

Les équipements pour la petite enfance et les adolescents

La commune possède :

- 1 Maison de la Petite Enfance, « La Maison Bleue », rue Aimé Césaire, comprenant :

1 réseau d'assistantes maternelles
1 crèche collective « Les Pitchouns » de 60 places agréées dont 36 places réservées à la ville de Cesson pour des enfants de 2 mois ½ à l'âge scolaire
1 crèche parentale « Les P'tites Pousses » de 18 places : deux modes de garde sont proposés : un accueil régulier à temps plein (jusqu'à 50h par semaine) et quelques places à temps partiel. 18 enfants sont accueillis de 6 mois à 4 ans.



- 1 halte garderie accueilant les enfants de 4 mois à 6 ans.
- 1 crèche familliale, avenue de la Zibeline, qui assure la journée un accueil des enfants de moins de 4 ans, au domicile des assitantes maternelles agrées du réseau.

- 1 antenne Jeunes, 2 avenue de la Zibeline.
- 3 Accueils de loisirs, avenue de la Zibeline, rue Aimé Césaire, route de Saint-Leu (vacances de Noël et d'août).

II.5 Equipements

II.5a Situation actuelle et perspectives d'évolution

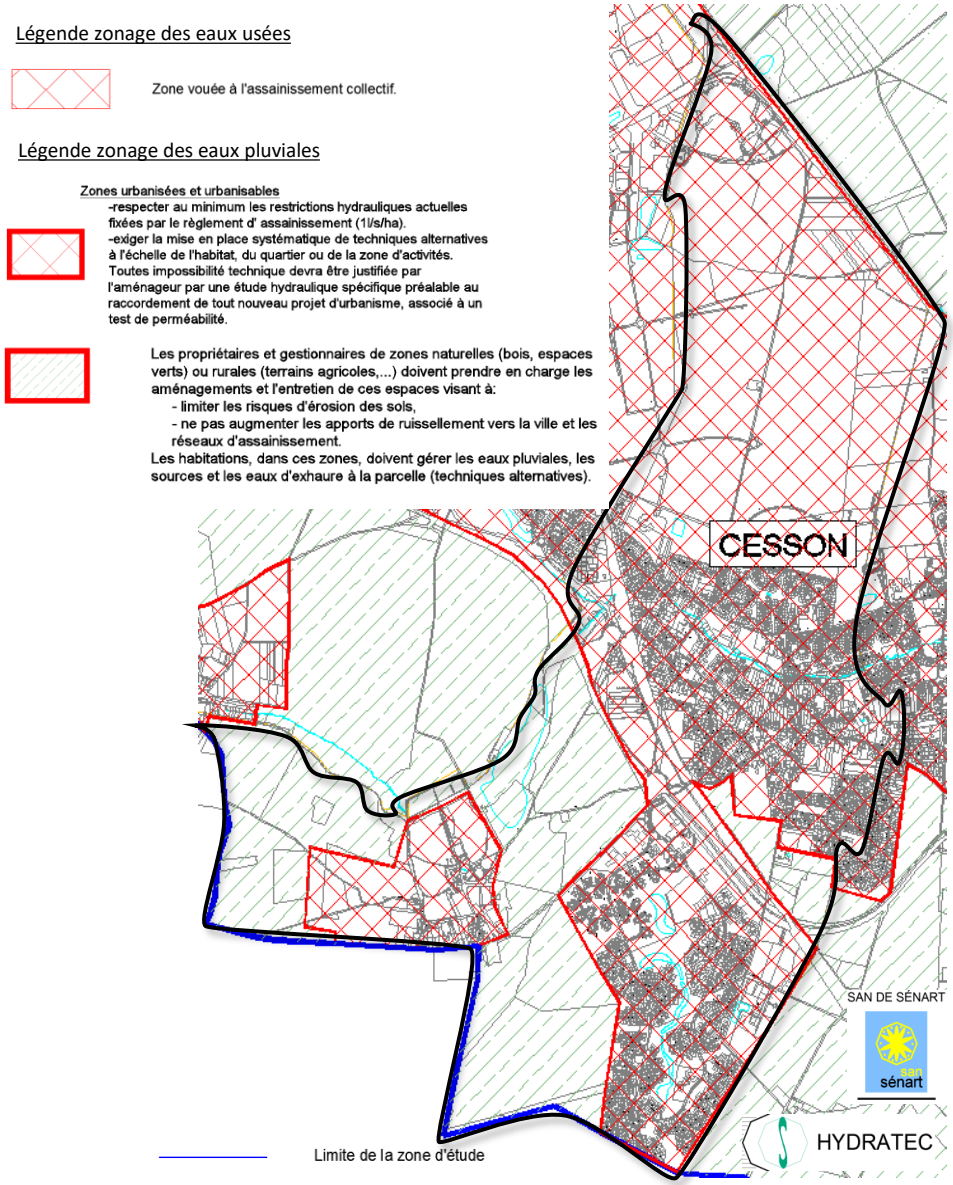
Les réseaux d'assainissement et de distribution d'eau potable

Le réseau des eaux pluviales dessert la quasi-totalité de la commune (excepté le hameau de Saint-Leu). Le bassin de Follet permet de réguler les eaux pluviales. Au sein des nouveaux quartiers, des bassins de stockage sont aménagés permettant une amélioration des écoulements d'eau et du paysage.

Les eaux usées (eaux ménagères, eaux vannes, eaux industrielles) sont récupérées dans leur quasi-totalité par le réseau Cessonnais (la ferme du lieu-dit « Le Follet » et le bout de la rue Maurice Creuset étant les seuls en assainissement non collectif). Plusieurs postes de refoulement permettent le relevage des eaux. Ainsi, les eaux sont dirigées sur le ru de Balory ainsi que le long de la RD346. Seuls les terrains situés au sud du cimetière, le long de la rue Maurice Creuset, ne sont pas en assainissement collectif.

Les eaux usées du sud de la ville nouvelle sont traitées à la station d'épuration de Boissettes avant rejet en Seine. La station de Boisette présente une capacité 77 000 EH. Les besoins estimés à l'horizon 2035 et 2050, se portent respectivement à 73 000 EH et 83 500 EH. Néanmoins, compte-tenu de la saturation déjà constatée de la station de Boissettes, la Communauté d'agglomération a lancé une étude épuratoire pour permettre d'absorber les urbanisations futures.
Par ailleurs, des travaux d'urgence, consistant à la sécurisation du poste de refoulement PR19, ont été réalisés en 2021. Des travaux visant à doubler la canalisation de refoulement existante sont prévus en 2023.
De même, une étude hydraulique est actuellement en cours sur le bassin versant du PR19 (correspondant aux territoires des 5 communes suivantes : REAU, SAVIGNY-LE-TEMPLE, VERT-SAINT-DENIS, NANDY et CESSON). Le but est de proposer des aménagements ou des travaux pour réduire les apports d'eaux pluviales ou d'eaux de nappe dans les réseaux d'eaux usées et ainsi diminuer les débits d'entrée du PR19. A l'échelle du ru de Balory, des travaux sont également prévus jusqu'en 2022.

La CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart prévoit l'actualisation de ses cartes de zonage et de son schéma directeur d'assainissement pour disposer d'une vision globale et ainsi élaborer un Programme Pluriannuel d'Intervention à l'échelle de son territoire. Une approbation de ce schéma directeur est prévue en 2024.

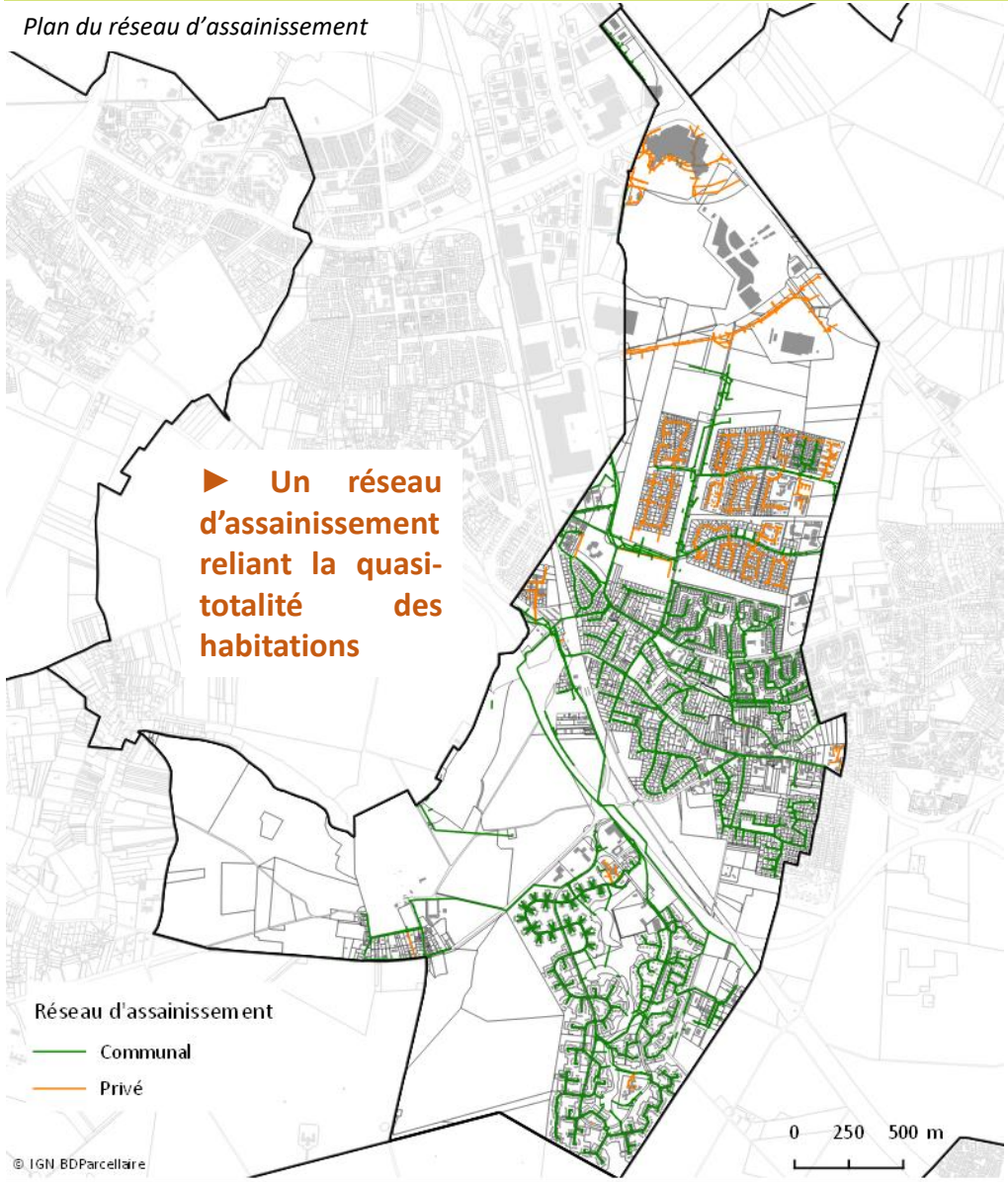


Plan de zonage des eaux usées et pluviales : étude de zonage d'assainissement (septembre 2008)

II.5 Equipements

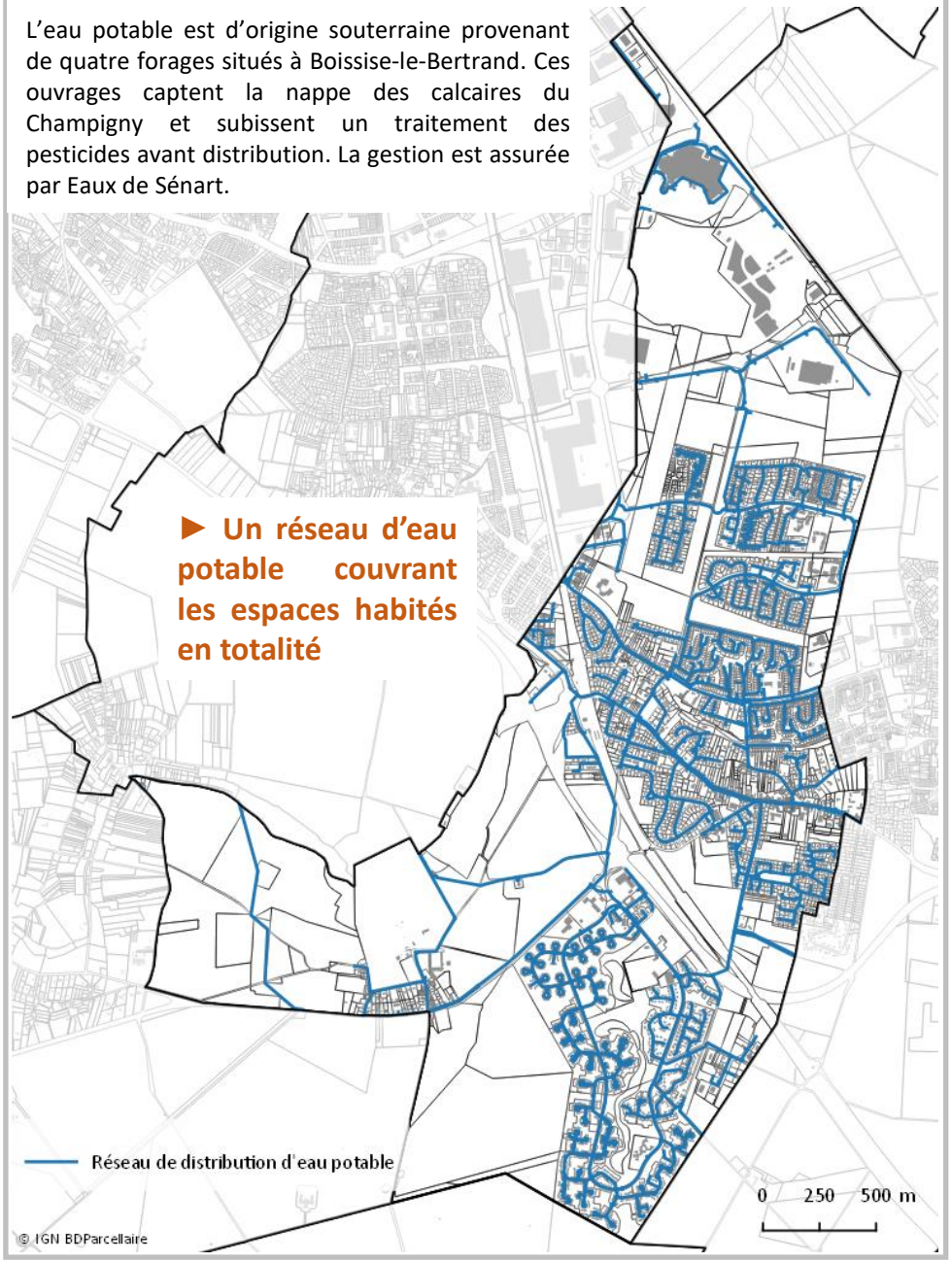
II.5a Situation actuelle et perspectives d'évolution

Plan du réseau d'assainissement



Plan du réseau de distribution d'eau potable

L'eau potable est d'origine souterraine provenant de quatre forages situés à Boissise-le-Bertrand. Ces ouvrages captent la nappe des calcaires du Champigny et subissent un traitement des pesticides avant distribution. La gestion est assurée par Eaux de Sénart.



II.5 Equipements

II.5a Situation actuelle et perspectives d'évolution

Les réseaux d'infrastructures

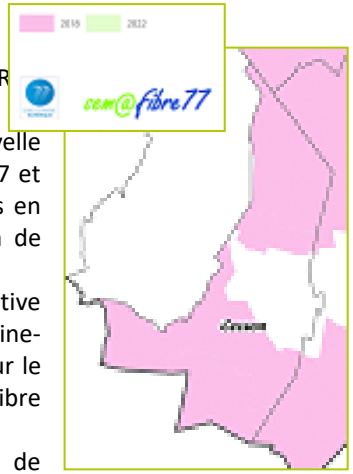
Téléphone – communications numériques

Le secteur est couvert par les opérateurs de téléphonie mobile Bouygues Telecom, Orange, SFR Free.

Le haut débit est devenu un service essentiel. Le déploiement du très haut débit est une nouvelle étape qui représente un enjeu important pour les territoires. C'est COVAGE, via la Sem@for77 et le Sem@fibre, qui assure la construction et l'exploitation de réseaux de télécommunications en fibre optique pour le compte de la commune lui ayant confié ces missions par délégation de service public. Cet opérateur d'infrastructure commercialise son réseau à tous les opérateurs.

La CA Grand Paris Sud n'est pas adhérente à Seine-et-Marne Numérique, syndicat créé à l'initiative du Département de Seine-et-Marne le 1er janvier 2013 et qui rassemble le Département de Seine-et-Marne, la Région Ile-de-France et 26 EPCI seine-et-marnais, porte le projet stratégique pour le territoire qui est d'apporter le Très Haut Débit (THD) à tous les Seine-et-Marnais par la fibre optique jusqu'à l'abonné (FTTH/FTTE), en stricte complémentarité de l'initiative privée.

Toutefois, le Syndicat intervient dans le cadre d'une convention de délégation partielle de compétence, sur le territoire de la commune afin d'assurer la complétude de couverture FttH. En 2020, le réseau Très Haut Débit et la fibre optique sont accessibles à l'ensemble des foyers cessonnais.



Planning des déploiements Ftth (Source : seine-et-marne-numerique.fr)

La collecte des déchets

La CA Grand Paris Sud est adhérente au SMITOM-LOMBRIC, chargé de réaliser puis d'exploiter l'ensemble des équipements de la filière de traitement des déchets ménagers du Centre Ouest Seine et Marnais. Il aide également les communes adhérentes à mettre en place la collecte sélective des différents matériaux .

On dénombre 11 points d'apport volontaire répartis sur le territoire. Le réseau des points d'apport volontaire se développe sur la commune avec notamment, l'implantation de bornes enterrées dédiées aux ordures ménagères.

Le calendrier de collecte est le suivant :
-le lundi pour les déchets végétaux
-le mardi et le vendredi pour les ordures ménagères résiduelles,
-le jeudi pour les emballages, journaux et magazines
Il y a une collecte des encombrants le mardi. Les habitants peuvent également, grâce à un badge, avoir accès à la déchetterie de Réau.
La boutique de la Recyclerie située à Vaux-le-Pénil propose du mobilier, des bibelots et de l'électroménager de seconde main, restaurés et à bas prix. On peut y déposer tout ce qui est réutilisable et en bon état.

Le réseau déployé par Sem@for77 (en rouge) et les zones d'activité économique éligibles au Très Haut Débit (en vert) (Source : semafor77.fr au 2 mai 2017)

La Recyclerie du Lombric (9 rue de la plaine de la Croix Besnard - Parc d'activités à Vaux-le-Pénil)

► Un réseau très haut débit en cours de déploiement

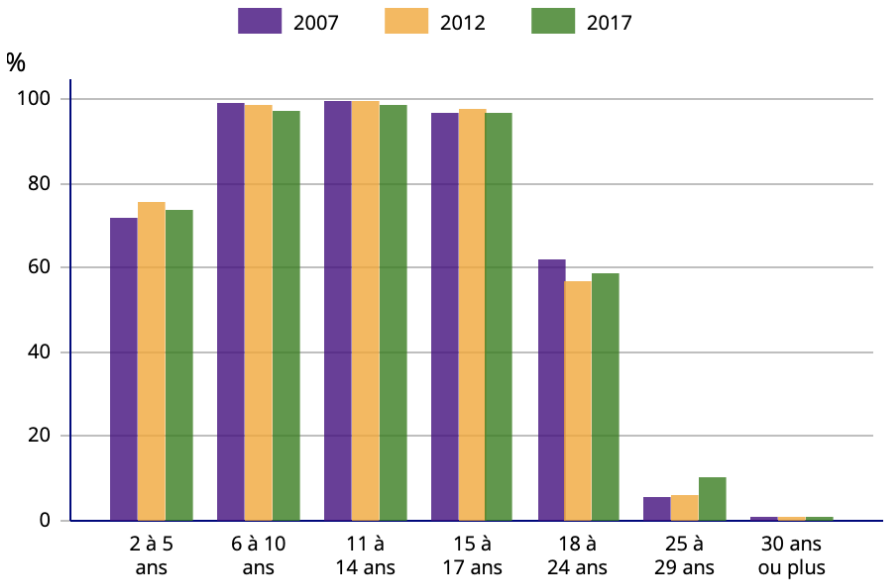
II. 6 Analyse activités et emplois

II.6a Situation actuelle et perspectives d'évolution

Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus entre 2012 et 2017 en %

	2012	2017	CA GRAND PARIS SUD en 2017
Aucun diplôme ou au plus BEPC, brevet des collèges, DNB	20,4	17,7	27,6
CAP ou BEP	21,7	21,3	21,2
Baccalauréat (général, technologique, professionnel)	21,1	20,7	20,3
Diplôme de l'enseignement supérieur	36,8	40,4	30,8

Taux de scolarisation selon l'âge en %



Source : INSEE

En 2017, ce sont les titulaires d'un diplôme de l'enseignement supérieur qui sont les plus nombreux et dont la part augmente.

Plus de 61% de la population de plus de 15 ans est titulaire au minimum d'un baccalauréat, une proportion supérieure à celle de la Communauté d'Agglomération.

Au cours de la période 2012-2017, le niveau de qualification moyen s'est accru, en faveur notamment des diplômes de l'enseignement supérieur.

	2018
Nombre de foyers fiscaux	5 414
Revenu fiscal de référence moyen (en €)	33 508
Nombre de foyers fiscaux imposés	3305
Impôts sur le revenu net moyen par foyer imposé (en €)	3 685
Foyers fiscaux non imposables	2 109

Source : DGFIP

En 2018, 61% des ménages sont imposés à Cesson. Le revenu fiscal de référence moyen est supérieur aux moyennes nationale (27 475€) et départementale (28 656€).

II. 6 Analyse activités et emplois

II.6a Situation actuelle et perspectives d'évolution

Évolution de l'emploi et de l'activité à Cesson (2012-2017)

	2017	2012
Nombre d'emplois à Cesson	2 892	2 887
Actifs ayant un emploi résidant à Cesson	4 691	4 223
Indicateur de concentration d'emploi	61,7	68,4
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	63,8	63,8

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone

Évolution des emplois selon le statut professionnel à Cesson (2012-2017)

	2017	%	2012	%
Salariés	2598	89,8	2 612	90,5
Dont temps partiels	545	18,8	544	18,8
Non-salariés	294	10,2	275	9,5
Dont temps partiel	72	2,5	41	1,4

Évolution des emplois par catégorie socioprofessionnelle à Cesson (2007-2017)

Statut et condition d'emploi des actifs de 15 ans ou plus en 2017 à Cesson

	Nombre	%
Ensemble	**4 692**	**100,0**
Salariés	**4 388**	**93,5**
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	3 890	82,91
Contrats à durée déterminée	254	5,41
Intérim	71	1,51
Emplois aidés	23	0,49
Apprentissage - Stage	151	3,22
Non-Salariés	**303**	**6,5**
Indépendants	194	4,13
Employeurs	106	2,26
Aides familiaux	4	0,09

Sources : Insee, RP2007, RP2012 et RP2017, exploitations complémentaires lieu de travail, géographie au 01/01/2020.

Entre 2012 et 2017, la hausse du nombre d'emplois sur la commune est très inférieure à l'évolution de la population (hausse de 0,2% du nombre d'emplois, pour une hausse de la population de 11,6%), alors qu'elle était supérieure entre 2007 et 2012 (+23,7%) pour une hausse de 20,76% de la population. Le taux d'activités des actifs âgés de 15 ans ou plus n'évolue pas sur cette période.

Pour 2892 emplois sur la commune en 2017, 4691 actifs ayant un emploi résident sur le territoire communal, soit environ 62 emplois pour 100 actifs.

Sur la période 2012-2017, le nombre d'emplois salariés a légèrement diminué (-0,5%), et sa part a baissé au profit de la hausse du nombre d'emplois non-salariés (+ 6,9%). La part du temps partiel dans l'emploi salarié reste stable(18,8%), tandis qu'elle augmente significativement dans l'emploi non-salarié.

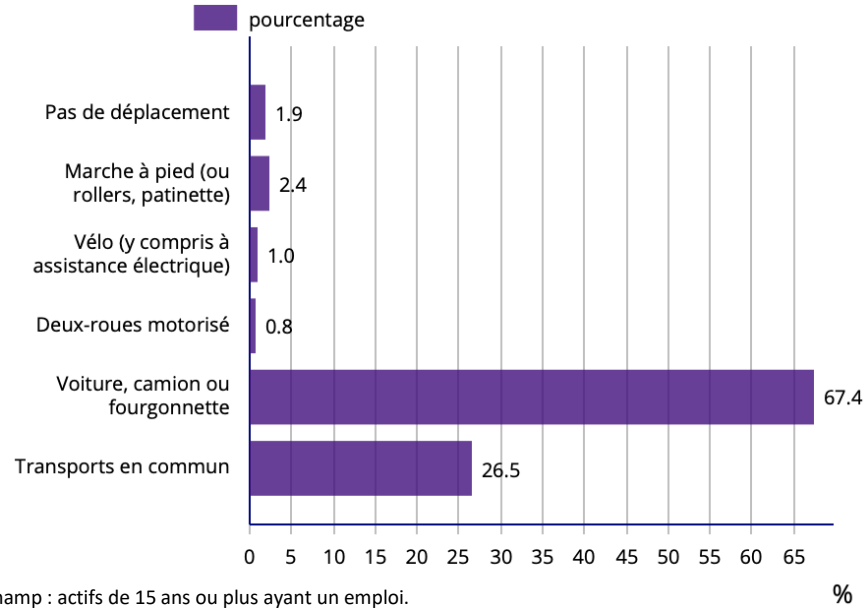
Dans la population active, on relève une large majorité de titulaires de la fonction publique ou de titulaires de contrats à durée indéterminée (82,9% des actifs en 2017).

II. 6 Analyse activités et emplois

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident à Cesson

	2017	%	2012	%
Ensemble	4 691	100	4 220	100
Travaillent dans la commune de Cesson	548	11,7	569	13,5
Travaillent dans une autre commune	4 143	88,3	3 651	86,5

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2017



Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.
Source : Insee, RP2017 exploitation principale, géographie au 01/01/2020.

En 2017, l'emploi de véhicules particuliers motorisés représente de loin le mode de transport le plus utilisé (68,2%).

Les transports en commun sont utilisés par plus d'un quart des actifs. Les modes de déplacement doux restent encore marginaux, les actifs restant tributaire des modes de transport motorisés pour se rendre au travail.

Avec un ralentissement de la hausse du nombre d'emplois proposés sur la commune de Cesson, on note une augmentation de la part des actifs travaillant sur une autre commune.

Les actifs de Cesson restent fortement tributaires des modes de déplacement tels que la voiture et les transports en commun pour se rendre sur leur lieu de travail puisqu'ils sont 88,3% à travailler dans une autre commune.

Par ailleurs, bien que 11,7% des actifs travaillent dans la commune, seulement 2,4% utilisent la marche à pied, 1,8% les deux roues et 1,9% n'utilisant pas de moyen de transport, soit un total de 6,1%.

La diminution des trajets domicile-travail contribue à la fois à la qualité de vie par le temps gagné sur les déplacements obligés et la diminution des pollutions et rejets de gaz à effet de serre dus à l'utilisation de la voiture.

Source : INSEE

II.6 Analyse activités et emplois

II.6a Situation actuelle et perspectives d'évolution

Commerces et services

La commune dispose de deux pôles commerciaux de proximité, et d'un pôle commercial d'échelle régionale.

Le bourg de Cesson, surtout le long de l'avenue C. Monier, est ponctué de commerces de bouches et de services tels des agences bancaires, pharmacies, restaurateurs, supérettes, boulangerie, fleuristes, opticien, cabinets d'architecture,… mais aussi un café-restaurant central existant depuis longtemps (voir carte postale ci-dessous). Un ensemble de commerces peu fréquenté se situe à proximité de la mairie.
Le centre-ville de Cesson accueille aussi un marché alimentaire le samedi matin sur le parvis de la mairie. Un restaurateur ambulant passe les mardi, mercredi et vendredi. Un marché se déroule également à Vert-Saint-Denis le vendredi, à 2 km de la mairie de Cesson. Le reste de Cesson possède très peu de commerces. Dans les environs de la gare ceux-ci sont peu nombreux et peu qualitatifs alors qu'ils sont situés sur une entrée de ville.

Cesson-la-Forêt possède également un pôle commercial avec un supermarché et une dizaine de commerces et de services.

Localisation des commerces et services dans le bourg
(Fonds IGN)

Le café-bureau de tabac au coin de la route de St-Leu et de l'avenue C. Monier au début du XXe siècle
(Source : archives départementales de Seine-et-Marne)

Devant la gare, un hôtel-restaurant devenu une auto-école à la devanture peu valorisée

► Une nécessaire répartition des commerces au sein de la commune, avec un enjeu de développement et de mise en valeur notamment sur le pôle gare et la galerie proche de la mairie

II.6 Analyse activités et emplois

II.6a Situation actuelle et perspectives d'évolution

Les pôles commerciaux de Boissénart et Woodshop

Le pôle de la ZA intercommunale de Boissénart est quant à lui un centre commercial d'attractivité régionale lancé en 1977 et dont la surface de vente (hypermarché et galerie marchande) s'étend sur 13 500 m². C'est un des premiers hypermarchés régionaux. Les commerces présents dans la galerie marchande (près de 55 enseignes en 2016) font partie des secteurs de l'alimentation, de l'aménagement de la maison, de l'habillement, de l'optique,… Un centre sportif est également présent sur le site.

Un espace commercial appelé Woodshop (anciennement Maisonnément) se situe dans le prolongement de Boissénart au sud-est. Inauguré en 2009, ce pôle initialement dédié à l'habitat connaissait une fréquentation n'étant pas à la hauteur des espérances. Il a fait l'objet d'une restructuration achevée en octobre 2019. Woodshop accueille désormais 22 magasins répartis sur 33 000m2. Conservant quelques anciennes historiques d'ameublement, le site accueille une offre diversifiée allant du service à la personne (prêt à porter, alimentation, sport...) à la restauration.
Le Carré Sénart, zone commerciale et d'équipements présent sur la Ville nouvelle, opère une concurrence avec les zones commerciales de Cesson.

<u>*Activités et artisanat*</u>

Zones d'activités

On recense deux zones d'activité économique (ZAE) :
- celle du Rond de Bel Air à l'est de Cesson-la-Forêt, mêlant activités et bâtiments convertis en habitations
- celle de la Fontaine, entre la voie ferrée et la Coulée verte, dynamique

Artisanat

Plusieurs artisans travaillent à Cesson, dans le bourg ou dans les zones d'activités : des plombiers, un menuisier, un maçon, un chauffagiste, un charpentier, un peintre, un vitrier, des jardiniers…

Plan de Boissénart
(Source : bois-senart.com)

► Des centres commerciaux à rayonnement régional
► Un artisanat de proximité à soutenir

II.6 Analyse activités et emplois

II.6a Situation actuelle et perspectives d'évolution

Etablissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2015

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Ensemble	**632**	**100,0**	**437**	**144**	**23**	**18**	**10**
Agriculture, sylviculture et pêche	4	0,6	4	0	0	0	0
Industrie	21	3,3	16	4	1	0	0
Construction	51	8,1	36	12	1	2	0
Commerce, transports, services divers	460	72,8	312	113	15	13	7
dont commerce et réparation automobile	145	22,9	78	50	5	7	5
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	96	15,2	69	15	6	3	3

Champ : ensemble des activités.
Source : Insee, CLAP en géographie au 01/01/2019.

Agriculture

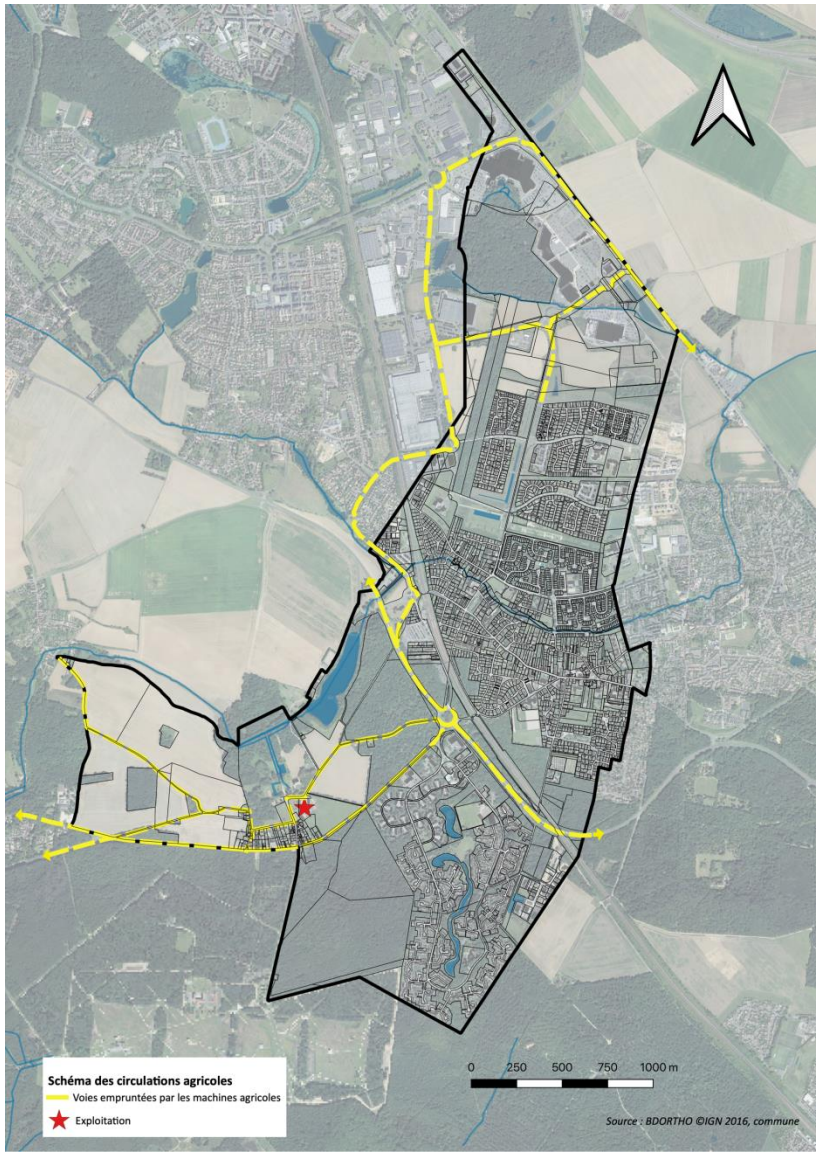
A l'ouest et à l'est de St-Leu des parcelles sont cultivées. La ferme-modèle est toujours en exploitation, louée à un agriculteur.
Dans la partie nord de Cesson, entre les habitations de la Plaine du Moulin à Vent et Woodshop subsistent encore quelques parcelles agricoles occupées principalement par des cultures de blé ou des prairies permanentes. Elles sont situées dans la ZAC et bénéficient d'une occupation précaire révocable.
Un centre équestre se situe au bord de l'étang Follet. Il est surtout fréquenté le week-end.
En 2016, l'INSEE recense toujours 4 établissements relevant de l'agriculture sur la commune. Aucun n'emploie de salarié.

Source : agreste - recensement agricole	2010	2000	1988
Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune	2	4	3
Superficie agricole utilisée en hectare	254	256	388

Extrait du Registre Parcellaire Graphique (parcelles déclarées à la PAC) 2018

II.6 Analyse activités et emplois

II.6a Situation actuelle et perspectives d'évolution



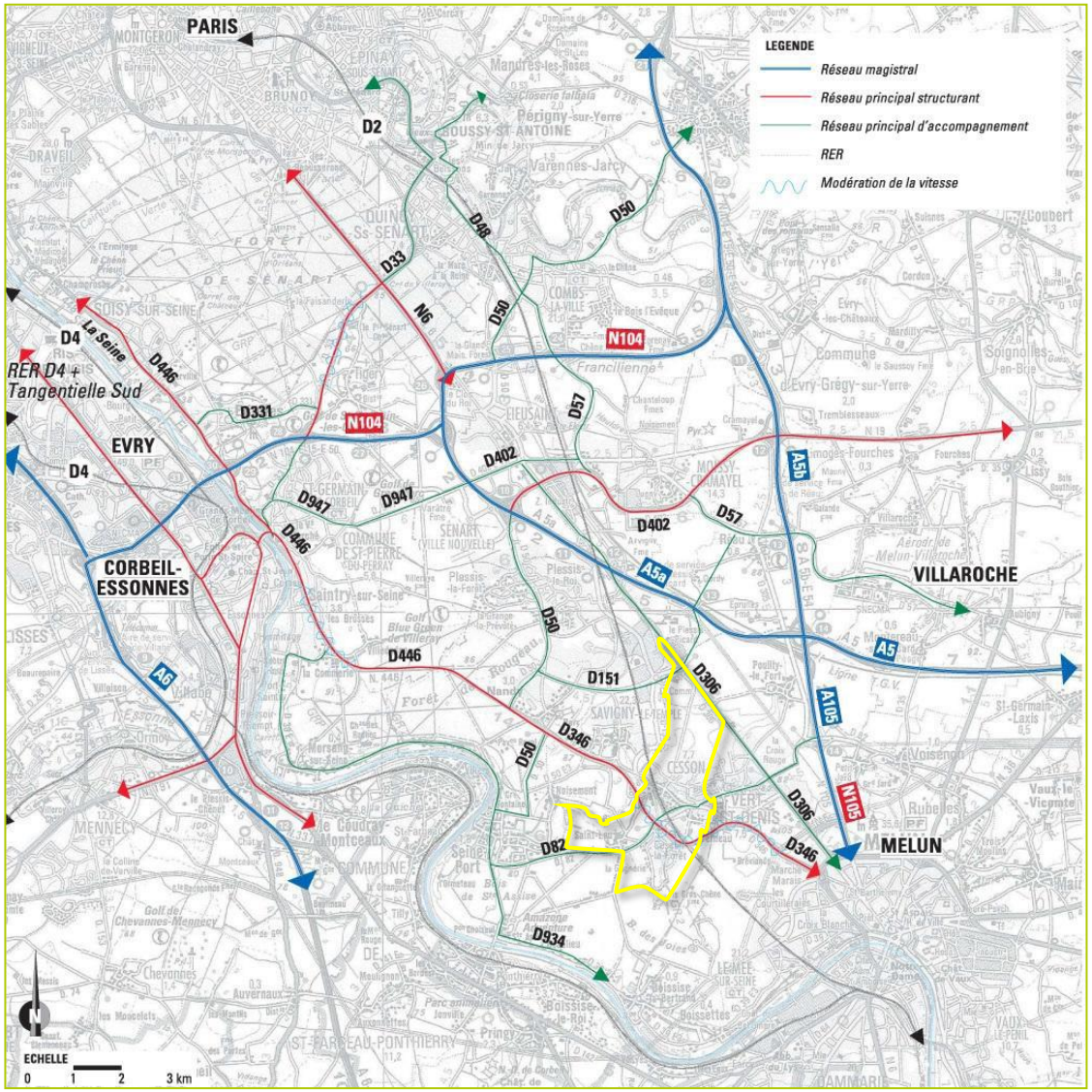
Agriculture (Suite) : Schéma des circulations agricoles

Les chemins empruntés par les exploitants travaillant sur la commune sont reportés sur la carte ci-contre, conformément aux informations fournies par ces derniers.

II.7 Transports, déplacements, stationnement

II.7a Situation actuelle et perspectives d'évolution

Réseau viaire

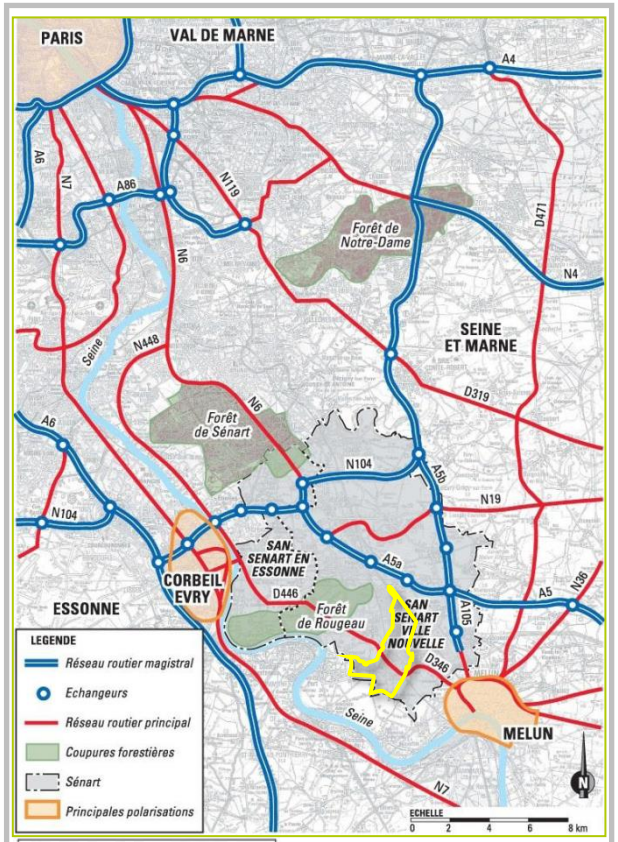


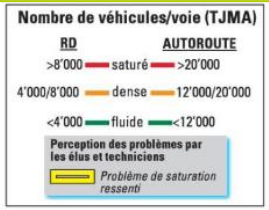
Cesson est positionnée sur le tracé de plusieurs voies importantes :

- La voie structurante régionale de la RD346 Paris-Melun
- Les voies structurantes départementales de la RD306 Lieusaint-Melun longeant la commune au nord et de la RD82 reliant Seine-Port à l'A105

Le trafic sur ces voies principales est considéré comme « fluide » en moyenne (moins de 4000 véhicules/jour), bien qu'il soit relativement chargé sur les RD346 et RD306. (Source : PLD Sénart, diagnostic du plan communal decirculation).

Carte de synthèse des objectifs et orientations : déplacements en transit par rapport à Sénart
(Source : PLD Sénart)

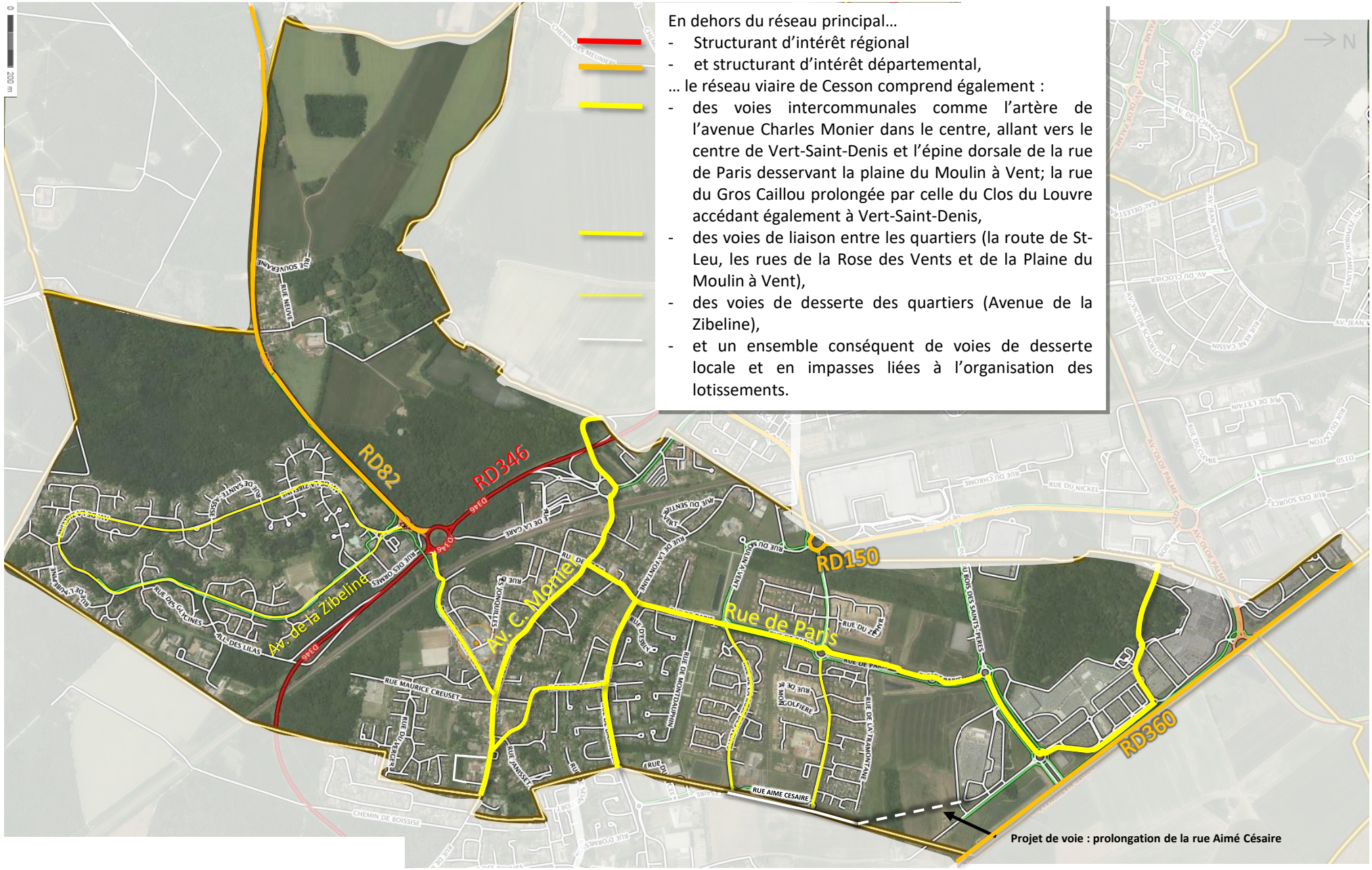




Source : PLD Sénart

TJMA = Trafic Journalier Moyen Annuel

Le réseau viaire communal (Source : IGN)



En dehors du réseau principal…
- Structurant d'intérêt régional
- et structurant d'intérêt départemental,

… le réseau viaire de Cesson comprend également :
- des voies intercommunales comme l'artère de l'avenue Charles Monier dans le centre, allant vers le centre de Vert-Saint-Denis et l'épine dorsale de la rue de Paris desservant la plaine du Moulin à Vent; la rue du Gros Caillou prolongée par celle du Clos du Louvre accédant également à Vert-Saint-Denis,
- des voies de liaison entre les quartiers (la route de St-Leu, les rues de la Rose des Vents et de la Plaine du Moulin à Vent),
- des voies de desserte des quartiers (Avenue de la Zibeline),
- et un ensemble conséquent de voies de desserte locale et en impasses liées à l'organisation des lotissements.

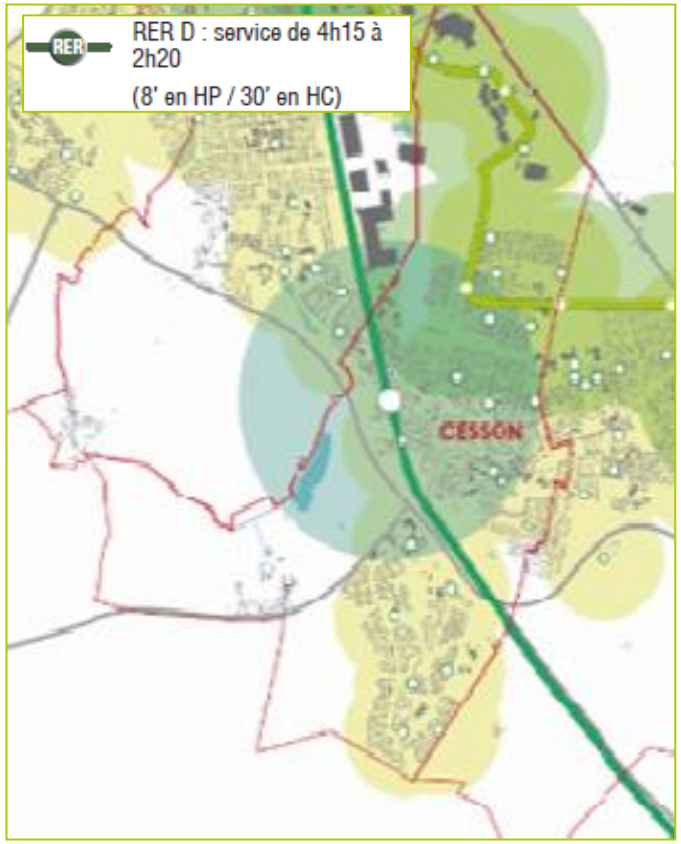
II.7 Transports, déplacements, stationnement

II.7a Situation actuelle et perspectives d'évolution

Offre en transports en commun

Train

La ligne ferroviaire Paris-Melun relie la banlieue Sud à la gare de Lyon. Ce réseau S.N.C.F. est intégré à la ligne D du R.E.R. depuis 1995, celle-ci reliant le Sud-Est de l'Ile-de-France au Nord en passant par Châtelet-les-Halles et la gare du Nord.
La gare de Cesson se situe à l'ouest du bourg. Paris est accessible par ce moyen de transport en 48 minutes.



Enjeux relatifs à la desserte territoriale sur Sénart
(Source : PLH Sénart 2015-2020)

La gare est un pôle-gare de niveau 3 ou pôle d'accès au réseau ferré depuis les bassins de vie : elle dispose d'une gare routière, de parcs de stationnement véhicules motorisés et vélos.

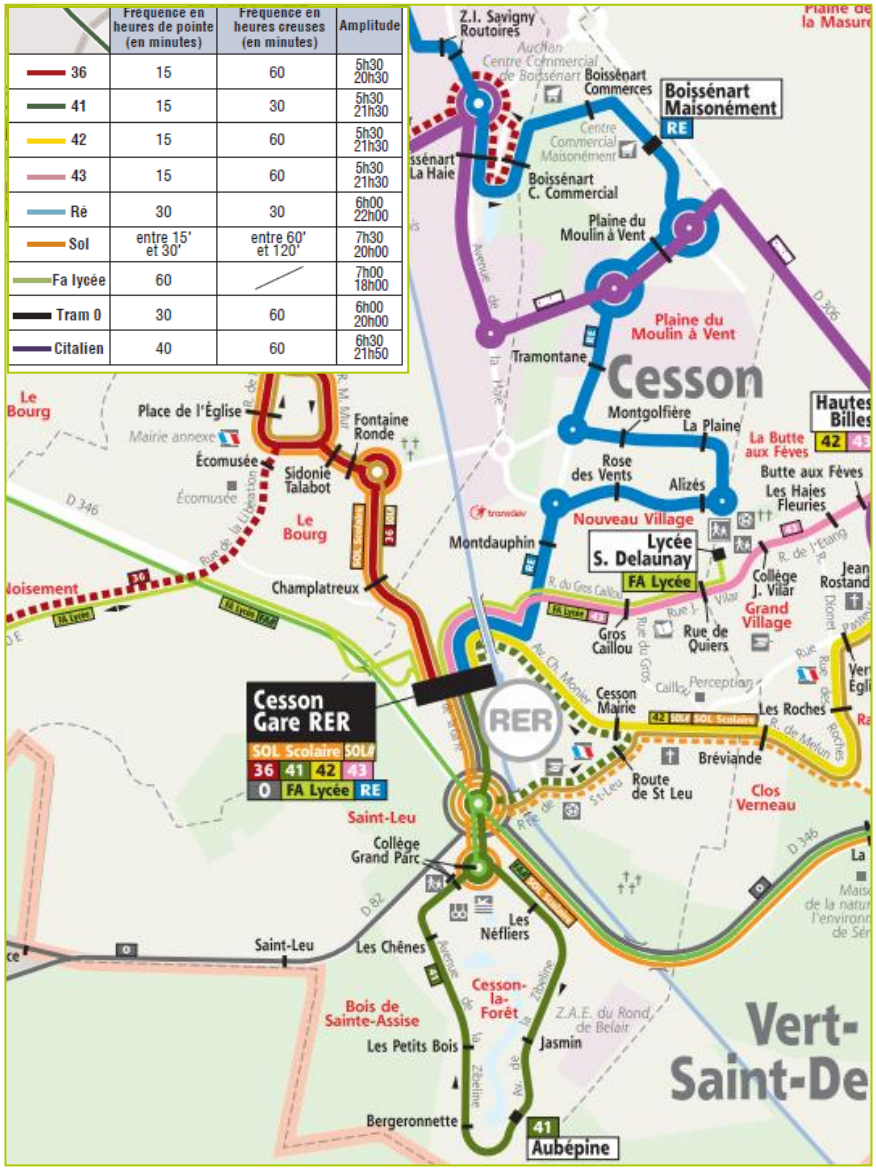
Les espaces associés à la gare sont peu aménagés (peu ou pas d'espaces de détente, pas d'espaces paysagers) et globalement peu de connexions au réseau de liaisons douces du territoire (source : SCoT Sénart)

Afin d'améliorer l'accessibilité à la gare et aux quais pour les personnes à mobilité réduite (PMR) et le confort en gare, d'importants travaux financés par la Région Île de-France, Île-de-France Mobilités et SNCF ont débuté en 2018. Les travaux sur le bâtiment gare sont finalisés. Les travaux de mise en accessibilité se poursuivent avec des interventions sur les voies et les quais depuis mai 2019, pour une durée d'environ 19 mois.

II.7 Transports, déplacements, stationnement

II.7a Situation actuelle et perspectives d'évolution

	Fréquence en heures de pointe (en minutes)	Fréquence en heures creuses (en minutes)	Amplitude
36	15	60	5h30 20h30
41	15	30	5h30 21h30
42	15	60	5h30 21h30
43	15	60	5h30 21h30
Ré	30	30	6h00 22h00
Sol	entre 15' et 30'	entre 60' et 120'	7h30 20h00
Fa lycée	60	/	7h00 18h00
Tram 0	30	60	6h00 20h00
Citalien	40	60	6h30 21h50



Le réseau de bus

Cesson est desservie par les lignes suivantes :

- Ligne 36 (réseau Sénart Bus) « Savigny Gare RER – Cesson Gare RER » qui relie les gares de Savigny et Cesson.
- Ligne 41 (réseau Sénart Bus) « Cesson Gare RER – Cesson Aubépine – Cesson Gare RER » qui assure le rabattement du secteur sud de la commune vers la gare RER D de Cesson ainsi que la desserte du collège du Grand Parc.
- Ligne 42 & 43 (réseau Sénart Bus) « Coupvray – Esbly – Chessy » qui assurent le rabattement de Vert St Denis vers la gare de Cesson. Elles assurent également la desserte scolaire du secteur, comme le collège Jean Vilar par exemple.
- Ligne Ré Boissénart (réseau Sénart Bus) « Savigny Gare RER – Cesson Gare RER » qui relie les gares de Savigny et Cesson via la zone commerciale de Boissénart.
- Ligne Mi# (réseau Sénart Bus) « Vert St Denis – Cesson – Savigny » qui fonctionne uniquement les dimanches et jours fériés. Elle permet de relier ces 3 communes entre elles.
- Ligne Fa Lycée (réseau Sénart Bus) « Savigny – Nandy – Cesson – Vert St Denis » qui assure la desserte scolaire du secteur vers le lycée Sonia Delaunay et le collège Buron.

Plan du réseau de bus de l'Agglo de Sénart

- Ligne Sol# (réseau Sénart Bus) « Savigny – Voisenon » qui assure la desserte scolaire du secteur vers le collège privé de Voisenon.
- Ligne Sol scolaire (réseau Sénart Bus) « Lieusaint Carré – Melun » qui assure principalement la desserte scolaire du secteur vers les établissements melunais.
- Ligne Si# (réseau Sénart Bus) « Cesson Plaine du Moulin à Vent – Cesson Gare RER » qui fonctionne uniquement les dimanches et jours fériés. Elle permet d'assurer une desserte assez fine de Cesson pendant ces jours et permet un rabattement efficace vers la gare.
- Ligne Citalien « Melun Gare routière du Mail – Lieusaint Carré » qui relie entre eux les bassins de Melun et Sénart. L'arrêt sur Cesson est « Plaine du Moulin à vent ».
- Ligne O (réseau Mélibus) « Melun Trois Horloges – Cesson Gare RER – Seine-Port – Cesson Gare RER » qui assure essentiellement le rabattement du secteur de Seine-Port vers la gare de Cesson.
- N132 du Noctilien.

► Un réseau de rabattement vers la gare, pas de liaison inter-quartiers

► Des retards occasionnels, des bus et des trains, rendant l'intermodalitée moins aisée.

II.7 Transports, déplacements, stationnement

II.7a Situation actuelle et perspectives d'évolution

Le projet de T Zen 2 *(Sources : Grand Paris Sud et* Tzen 2 © 2019 - Département de Seine-et-Marne*)*

Le T Zen 2 permettra de relier la gare RER de Melun et le Carré Sénart à Lieusaint. Le phasage des travaux est le suivant :
- Mi-2019 – Fin 2020 : travaux d'aménagement de la plateforme et des stations à Lieusaint et au nord de Savigny-le-Temple.
- 2021 – 2022 : travaux d'aménagement des plateforme et des stations en centre ville de Savigny-le-Temple.
- A partir de 2023 : travaux d'aménagement de la plateforme et des stations sur le reste de l'itinéraire.
- Le travaux sur la commune de Cesson devraient se dérouler entre 2024 et 2026, avec un démarrage des études en 2022.

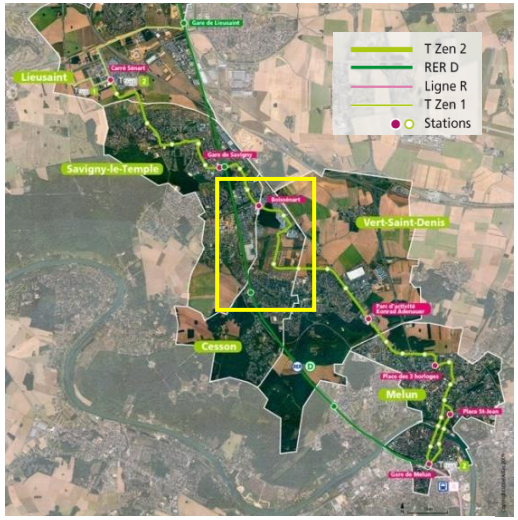
Cette nouvelle ligne de 17 km pour environ 27 stations assurera des correspondances avec le RER D, [la ligne de transilien R], le T Zen 1 [à la station Trait D'union] et les nombreuses lignes de bus de Sénart [la ligne RE Boissénart sur Cesson]. Le T Zen 2 circulera de 5 heures à minuit avec une fréquence de 6 minutes en heures de pointe, de 10 minutes en heures creuses et de 30 minutes le dimanche.

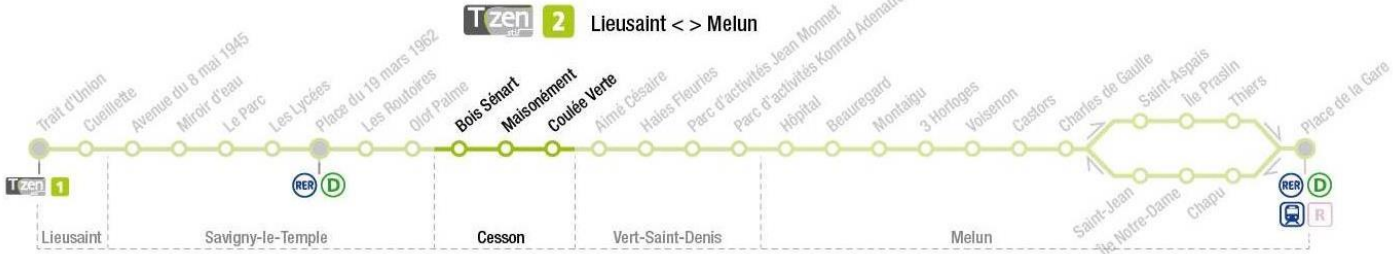
La ligne desservira le nord de Cesson par 3 arrêts en passant par le centre de Boissénart, Woodshop, la rue de Paris et enfin la coulée verte entre les quartiers de la Plaine du Moulin à Vent en direction de l'écoquartier du Balory à Vert-Saint-Denis.

Sur cette commune elle effectuera un arrêt à Aimé Césaire, à proximité du groupe scolaire Jules Verne et du pôle d'équipements.

Le T Zen 2 bénéficiera d'une voie réservée et bidirectionnelle ce qui permet une régularité optimale.

Cet hybride entre le tram et le bus proposera une alternative aux déplacements en voiture.





► Un projet desservant le nord de Cesson, ses zones commerciales, résidentielles et un pôle d'équipements

II.7 Transports, déplacements, stationnement

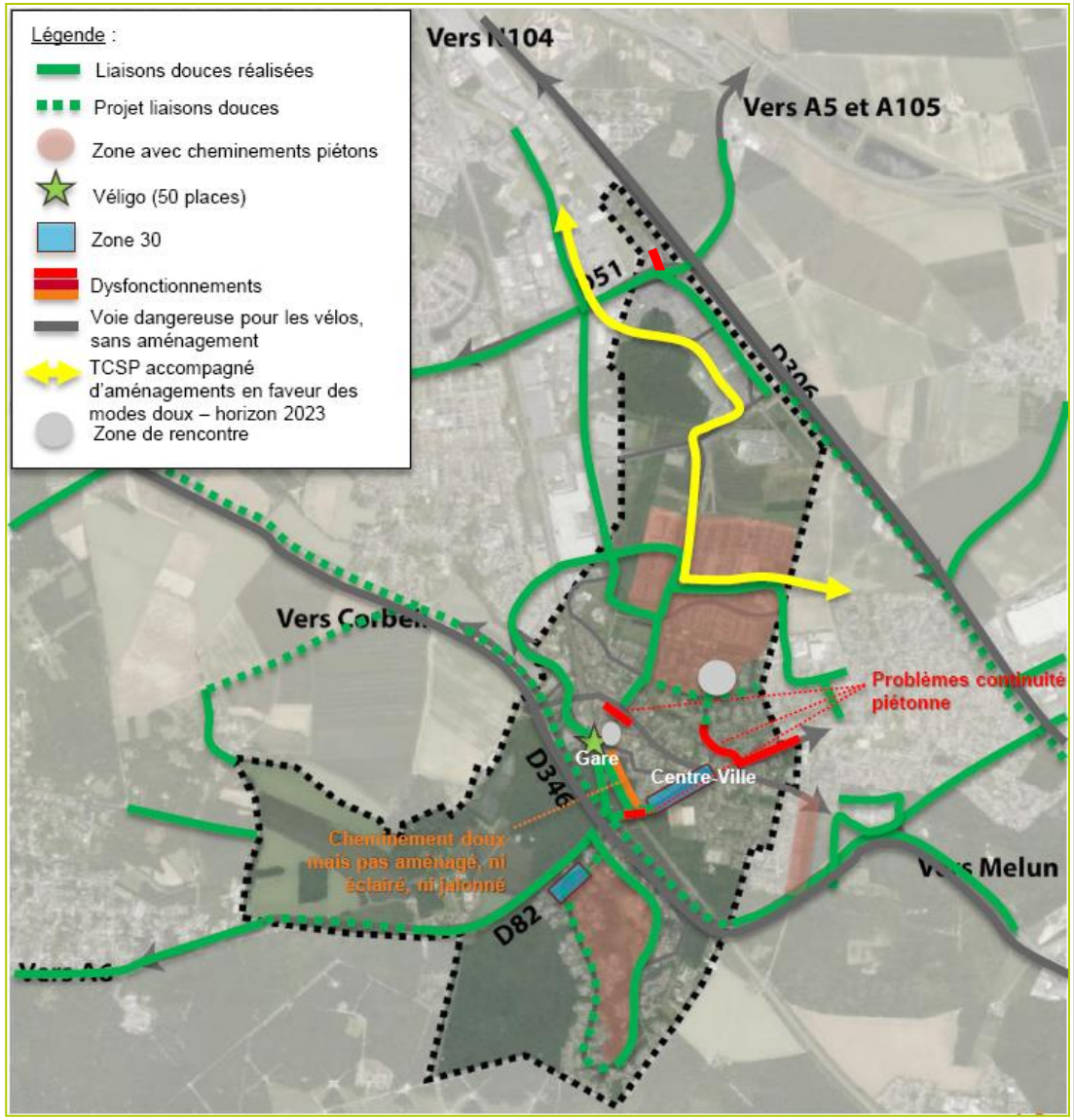
II.7a Situation actuelle et perspectives d'évolution

Les modes « actifs »

Il est important de pouvoir circuler autrement qu'en moyen de transport motorisé individuel afin de réduire la pollution atmosphérique, pratiquer une activité physique régulière,…
Pour cela, le réseau de liaisons adaptées aux pratiques de la marche, du vélo et des autres modes dits « actifs » se doit d'être continu, organisé, agréable et sécurisé.
Le réseau actuel se compose de chemins piétons et de chemins piétons/cycles.

On relève certains problèmes de continuité du réseau dans le centre-ville qui est en cours d'enrichissement.
Il convient également de souligner l'absence de liaison douce entre Décathlon et le centre commercial Boissénart. Cet aménagement relèverait de la compétence de Grand Paris Sud.

L'accessibilité en modes alternatifs (Source : plan communal de circulation 2017)



Marche à pied

Les chemins piétons sont essentiellement localisés dans la Plaine du Moulin à Vent, au sein du parc urbain de Cesson-la-Forêt et dans Nouveau Village (photo ci-dessous).

Les chemins forestiers parcourent les Bois des Brûlés et de St-Leu. Quelques sentes offrent des raccourcis au sein du tissu ancien.
Le cheminement de la « Coulée verte » n'est pas encore réalisé. Il permettrait cependant de relier les zones commerciales au nord au centre de Cesson.

Sente entre la rue du Gros Caillou et la rue des Grès

Liaison douce entre la rue du Moulin à Vent et la rue de la Fontaine

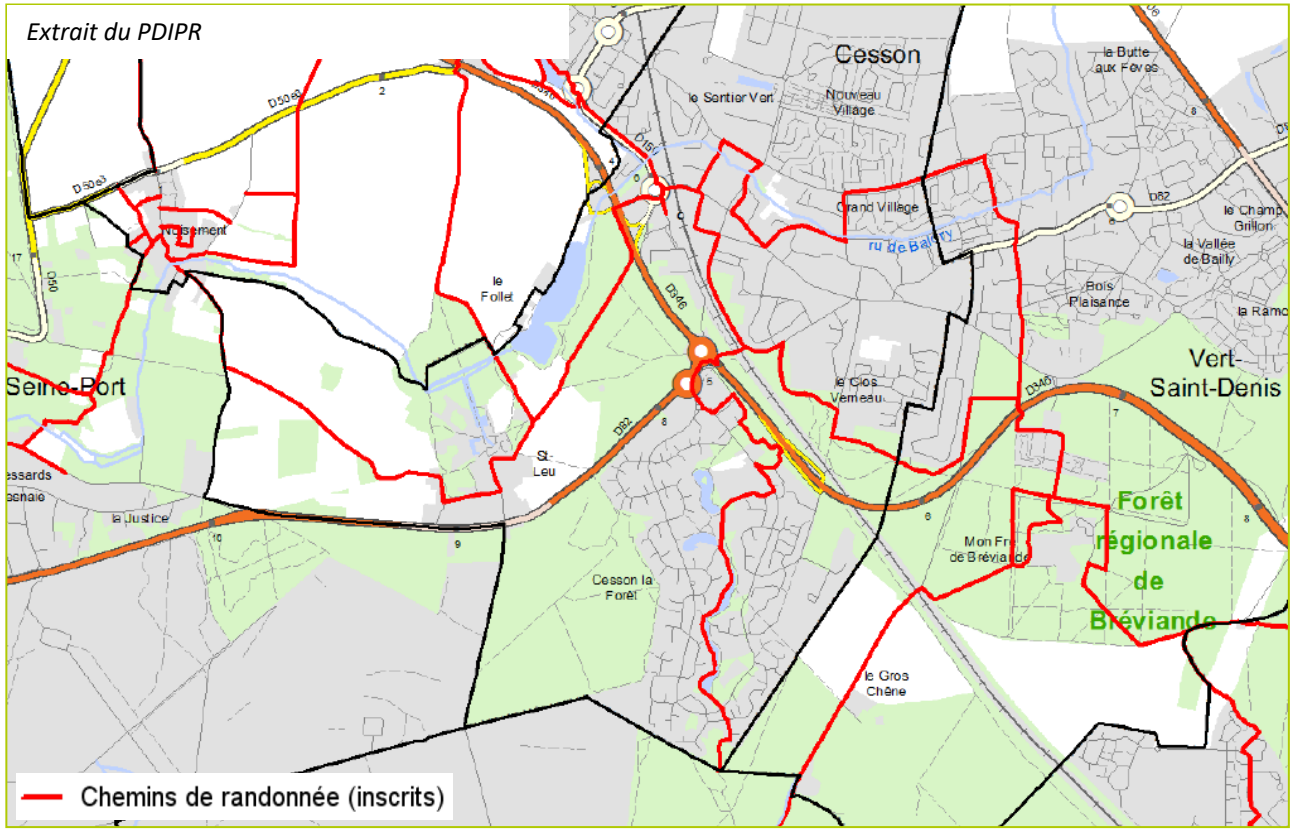
II.7 Transports, déplacements, stationnement

II.7a Situation actuelle et perspectives d'évolution

Les chemins de randonnée du Département

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) a pour objectif de protéger un réseau de chemins ruraux utilisés pour la promenade ou la randonnée (Code de l'environnement, article L.361-1). La loi précise que si un projet d'aménagement interrompt un itinéraire inscrit au PDIPR, l'aménageur se doit de proposer un itinéraire de substitution de qualité égale. Ce dispositif permet de pérenniser un réseau de chemins ruraux, qui peut alors être emprunté par les randonneurs (d'où son nom), mais aussi par la faune et la flore.
Des itinéraires de promenades et de randonnées ont été inscrits au PDIPR par délibération du Conseil municipal en date du 15/04/2005 et de l'Assemblée départementale en date du 29/11/2013 : ceux-ci passent aux alentours du ru de Balory, en lisière des boisements, à travers Cesson-la-Forêt ainsi qu'à travers Saint-Leu vers Noisement à l'ouest.

Extrait du PDIPR



Chemin vers Seine-Port

Route le long du parc du château de Saint-Leu

II.7 Transports, déplacements, stationnement

II.7a Situation actuelle et perspectives d'évolution

Les déplacements en vélo

Les cheminements piétons/cycles possèdent une logique plus intercommunale en se situant le long d'axes comme la RD82 à St-Leu, la Route de Montbréau le long de la voie ferrée et les rues de Paris, de la Plaine, du Moulin à Vent.
Des liaisons cyclables relient également les quartiers de la plaine au pôle d'équipements scolaires et sportifs à l'est de la commune.

Le bourg, pourtant polarité d'équipements et de commerces, n'est pas irrigué par des liaisons cyclables. La circulation des vélos sur l'avenue C. Monier est difficile. En effet, en l'absence de marquage sur la voie, les vélos sont contraints de circuler sur la voie.

Le franchissement du rond-point de la gare a été réaménagé. La passerelle passant au-dessus de la voie ferrée et allant en direction du lotissement des Castors, appartient à la SNCF et est exclusivement piétonne.

Avenue Charles Monier

<u>Inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, des véhicules hybrides et électriques, des vélos</u>

40 places pour vélos et vélos électriques sont recensées devant la gare dans un abri protégé et sécurisé de type Véligo. Accessible avec la carte Navigo, il permet l'intermodalité, en priorité pour les usagers du train.
On ne recense pas de stationnement sécurisé à l'est des voies ferrées.

Espace de stationnement sécurisé « Véligo »

Extrait du plan des liaisons douces de Sénart (2014-2015)

Sur cette carte, on observe que le pôle du bourg ne fait pas partie du réseau cyclable.
Cependant, la mairie a mis en place un « espace partagé », zone de rencontre entre voitures, piétons et cycles sur l'avenue Henri Geoffroy entre la gare et l'avenue Monier allant vers le bourg. La vitesse des véhicules motorisés y est réduite à 20 km/h, les cycles possédant une bande cyclable tracée sur la voie.

► Un réseau de liaisons douces à compléter (notamment dans le centre-ville), à rendre visible et à sécuriser

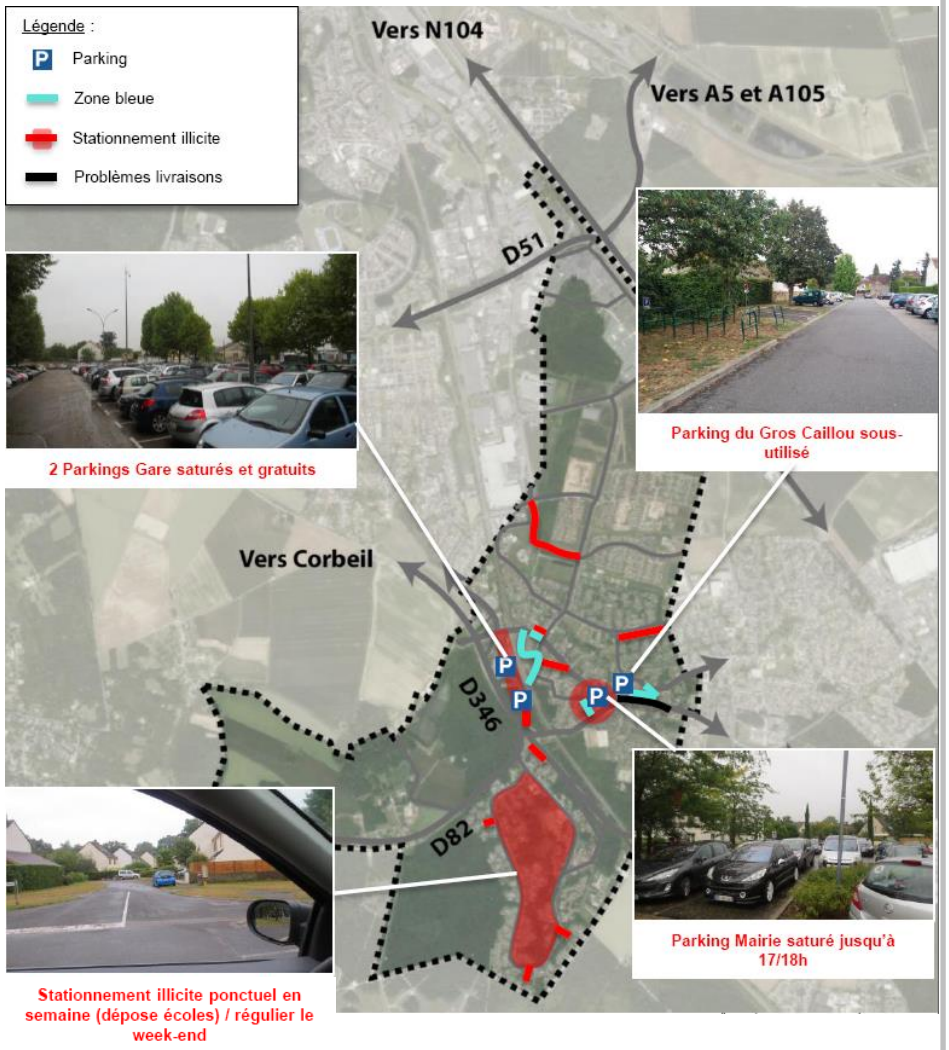
II.7 Transports, déplacements, stationnement

II.7a Situation actuelle et perspectives d'évolution

Inventaire des parcs ouverts au public

Une étude sur la mobilité des environs des pôles d'échanges de Sénart Ville Nouvelle a été réalisée en 2008. Elle s'intéresse aux intermodalités réseau ferré-véhicule particulier et donc à deux parkings en particulier.
Le parking gratuit Cesson 1 est situé dans une zone peu urbanisée où le stationnement est réglementé (zone bleue) et contrôlé. Il est complété par Cesson 2, lui aussi gratuit, accessible directement à partir des voies primaires.
La localisation du parking Cesson 1 fait qu'il est utilisé en partie par des résidents de Melun et des bords de Seine. Il est occupé dans la limite de sa capacité. Il n'y a que peu de places occupées non autorisées (20) et pratiquement pas de stationnement en report sur la voie publique.
Le parking Cesson 2 est occupé par 225 voitures, soit une suroccupation de 11%. La pointe d'occupation se situe en milieu de journée, elle correspond aux déplacements d'achats loisirs qui ont lieu avant les premiers retours des pendulaires.
On observe ainsi une centaine de voitures en stationnement sauvage autour de la gare.

(Source : étude de stationnement 2)



Le stationnement est réglementé en zone bleue à proximité de la gare et en centre-ville.

Cesson 1 (375 places)

Cesson 2 (197 places)

Un parking est également ouvert rue du Gros Caillou, accessible par une voie sur l'avenue Charles Monier. Il est cependant sous-utilisé, probablement du fait de son manque de visibilité.

On remarque du stationnement illicite aux abords de la gare où il n'y a pas de « dépose-minute » et à Cesson-la-Forêt, où l'espace est contraint notamment lors de la « dépose scolaire », le stationnement débordant sur l'avenue de la Zibeline. La réalisation de programmes de logements dans les communes voisines risque d'augmenter encore le nombre de voitures en rabattement vers la gare.

Le stationnement illicite se fait souvent au détriment des autres modes de transport (piétons, cycles,…).

► Un offre abondante mais saturée aux pôles (gare, centre-ville) qui n'empêche pas le stationnement illicite

II.8 Analyse urbaine

II.8a Etapes d'évolution de la structure urbaine

Aperçu historique

Les villages de Cesson, St- Leu et Véreneau se sont développés de façon séparée jusqu'au XXe siècle. La carte de Cassini datant de la fin du XVIIIe siècle montre le village de Cesson au bord du ru et situé sur la route de Melun à Paris et à l'entrée du plateau cultivé, sur lequel on remarque la présence d'une activité meunière. Le hameau de Véreneau, situé un peu à l'écart du ru, se nomme alors « Vérenau » puis « Verneau ». Il s'organise autour de l'actuelle place Verneau et le long de l'avenue Charles Monier (chemin de Corbeil à Melun). Il y avait alors une église du XIIIe siècle. On remarque sur la carte d'intendance la délimitation de ce qui pourrait être l'actuel verger. Cesson, lui, est structuré le long du ru et de la route allant à Paris et au Mée-sur-Seine (actuelle rue de Paris). La place Firmin Mercier est déjà présente. St- Leu est occupé par un prieuré bénédictin et quelques habitations. Un moulin utilisait la force motrice du ru de Balory près de ce hameau. On comptait 250 âmes dans la commune en 1793.

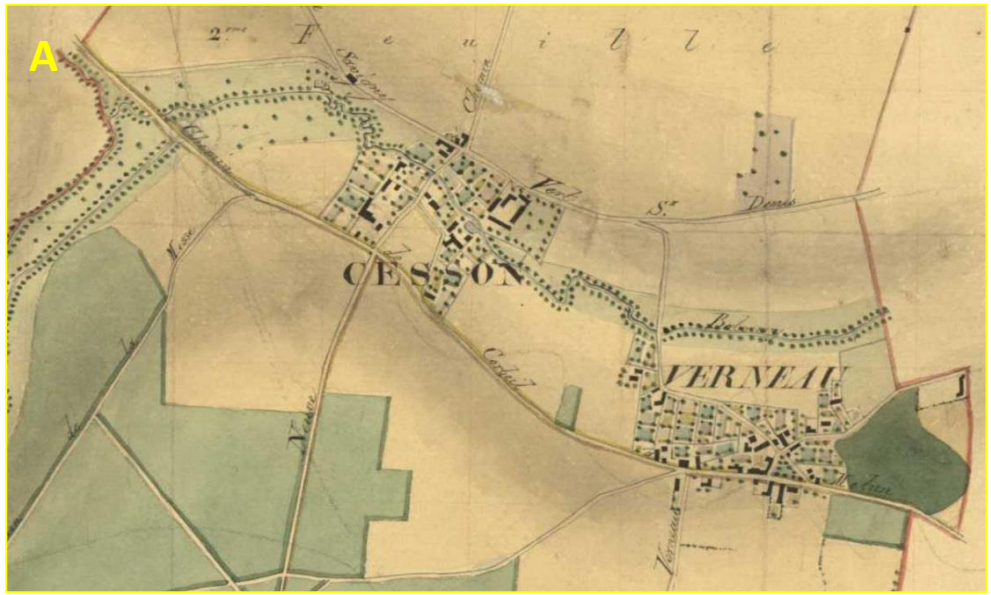
Carte de Cassini (vers 1755)

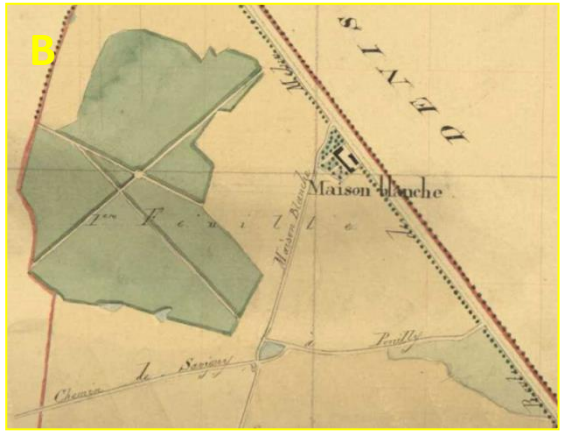
Les plans d'intendance sont des plans cadastraux des paroisses établis par Louis Bertier de Sauvigny, intendant de la Généralité de Paris de 1777 à 1789 pour établir une meilleure répartition de la taille (impôt direct d'Ancien Régime).

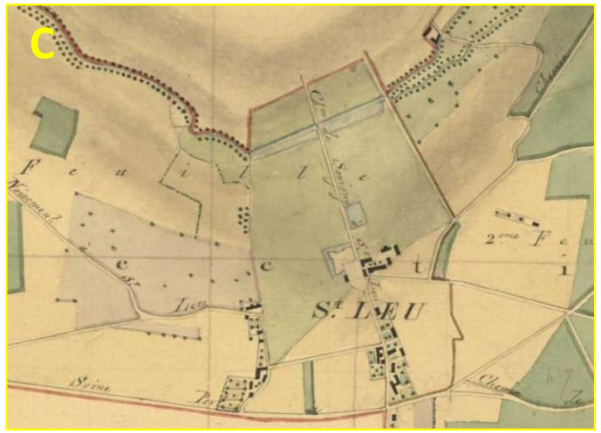
Plan d'intendance de Cesson (fin XVIIIe)

II.8a Etapes d'évolution de la structure urbaine

Cadastre napoléonien (entre 1824 et 1850)

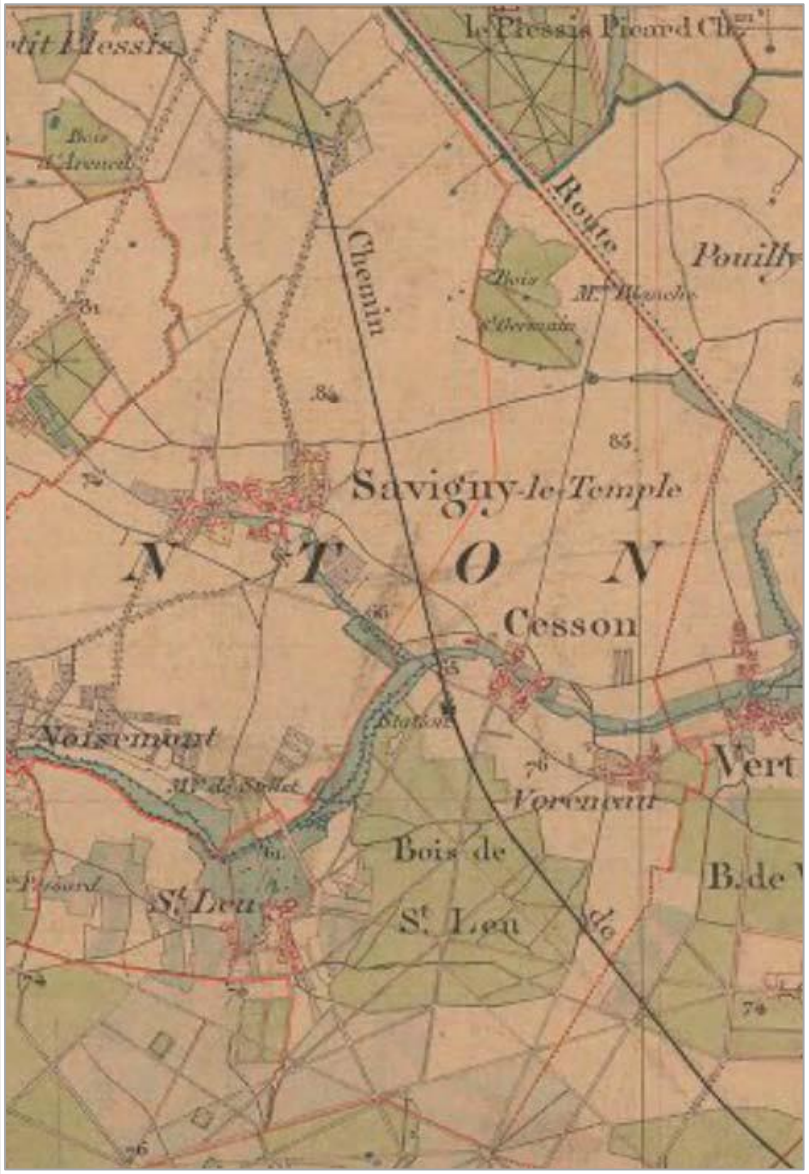






Sur les planches du cadastre napoléonien, on constate clairement cette organisation précédemment évoquée. Au nord de la commune apparaît en outre Maison blanche, probablement une ferme aujourd'hui disparue.

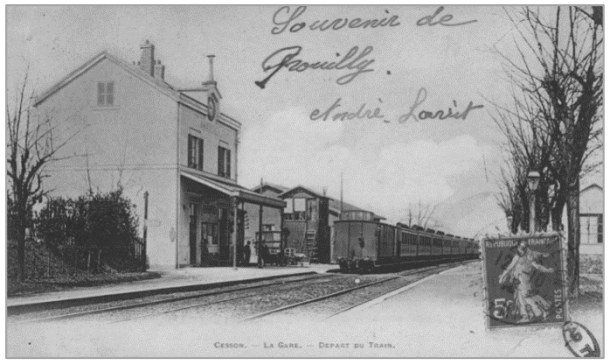
II.8a Etapes d'évolution de la structure urbaine

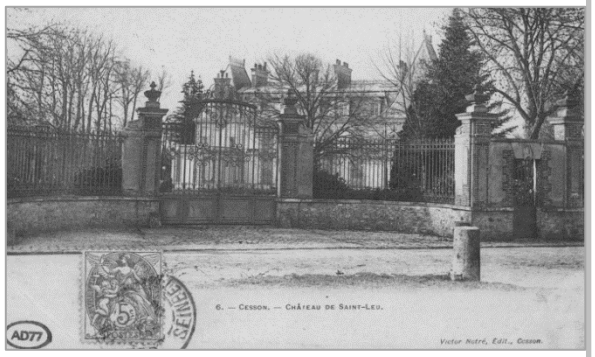


Carte d'Etat- Major (1866)

Dans la seconde partie du XIXe siècle, le grand changement dans l'organisation de la structure urbaine vient de la création de la ligne de chemin de fer allant à Melun en 1855. Elle sépare Cesson et « Voreneau » de St- Leu en coupant le bois de St- Leu. Cette implantation favorisera l'installation de nouveaux habitants : on en compte 400 à la fin du siècle. Situées de part et d'autre du village, les propriétés bourgeoises occupées par les notables étaient entourées de parcs ou de grands jardins d'agrément avec verger et potager.
A St- Leu, une ferme- modèle occupe le site de l'ancien prieuré depuis 1861.

La gare de Cesson au début du XXe siècle
(Source : archives départementales de Seine-et-Marne)





Le château de St- Leu au début du XXe siècle
(Source : archives départementales de Seine-et-Marne)

La ferme- modèle de St- Leu au début du XXe siècle
(Source : archives départementales de Seine-et-Marne)

II.8a Etapes d'évolution de la structure urbaine

Photo aérienne (IGN – 1949)

Le plateau est encore dédié à l'agriculture, avec la présence de la ferme encore existante aujourd'hui le long de la rue de Paris.

Au sortir de la seconde guerre mondiale, Cesson s'est réunifié avec Verneau, ne formant plus qu'une agglomération. C'est en effet avec la construction de nouvelles habitations (utilisées comme résidences secondaires par les Parisiens) sur l'axe nouvellement tracé de l'avenue Henri Geoffroy, entre la gare et l'avenue Charles Monier en direction de Verneau, que les deux noyaux villageois se rejoignent (vers 1912- 1913). On remarque par ailleurs clairement le verger au sud de Verneau à cette date. Ce dernier a été créé en 1936, puis a été repris dans les années 50.

II.8a Etapes d'évolution de la structure urbaine

Au début des années 1960, Cesson a vu la construction d'un ensemble pavillonnaire auto- construit : ce sont les maisons des « Castors ». Il est doublé du lotissement « Phénix ». Quelques années plus tard, en 1964, une autre partie de ville sort de terre sous la forme d'un lotissement : Grand Village, comptant 163 logements. En 1970, l'organisation de la commune va muter profondément avec la création de Cesson- la- Forêt dans le cadre de la ZAC « Cesson- Grand-Parc », créée le 12/06/1969. Au nord de Cesson apparaît le « Nouveau Village » (260 logements)..

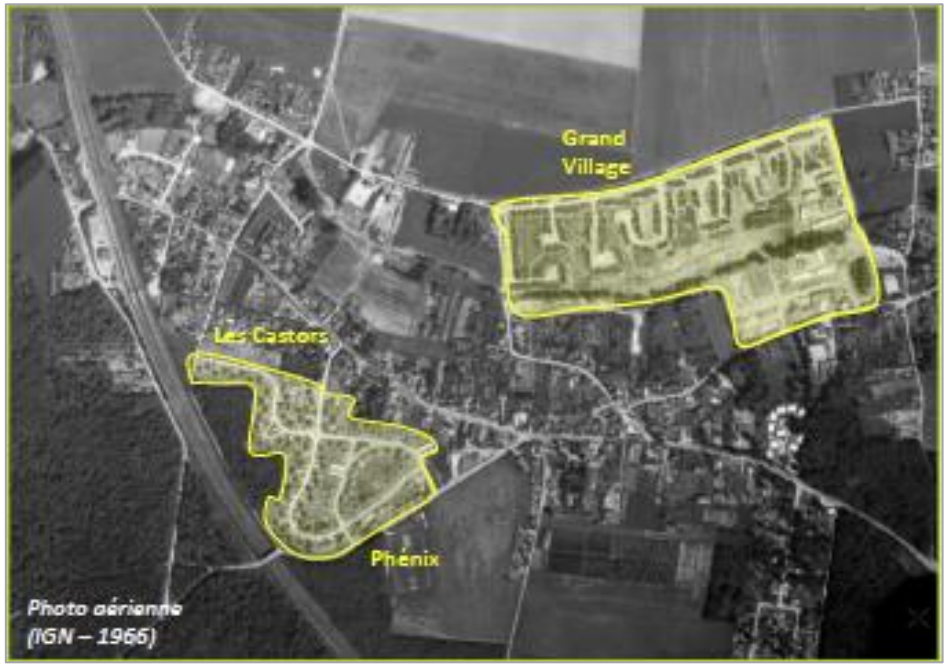


Photo aérienne (IGN – 1966)

En 1976, le centre commercial Boissénart est en construction au milieu des champs et au bord du bois des Saints- Pères. Le ru des Saints Pères traversant la plaine du Moulin à vent pour rejoindre le ru de Balory au droit de la RD306 est busé à cette occasion.

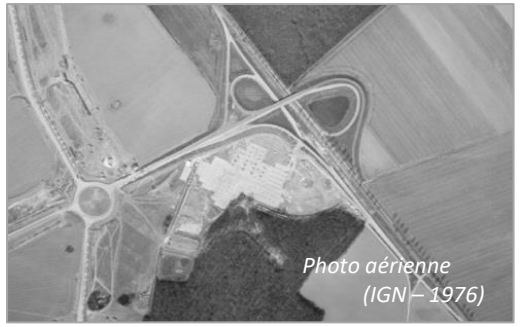


Photo aérienne (IGN – 1976)

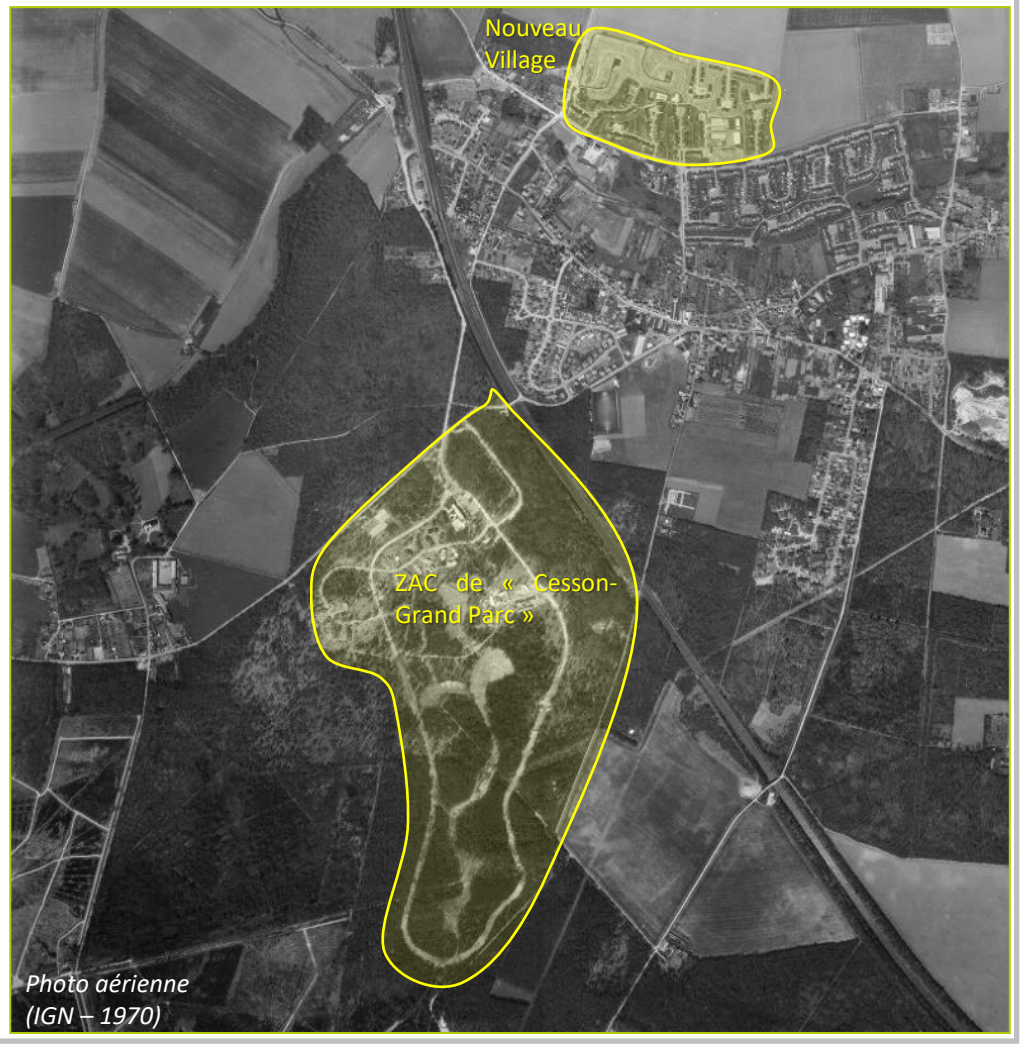


Photo aérienne (IGN – 1970)

II.8a Etapes d'évolution de la structure urbaine

Dès sa création, le quartier de Cesson Grand Parc est conçu pour s'organiser autour d'une avenue de 3,3km ceinturant un parc urbain de treize hectares, composé de cinq bassins qui ont été creusées à la fin des années 1960 pour récupérer les eaux pluviales de la nouvelle urbanisation et de boisements issus du bois Brulées. Innovante pour l'époque, la gestion des eaux pluviales du quartier est assurée par récupération des eaux de ruissellement dans des bassins étanches. Les eaux de pluies sont collectées et transportées de la zone pavillonnaire en un point bas. Faute d'exutoire, celles-ci sont refoulées et évacuées par une pompe de refoulement en direction d'un émissaire pluvial qui s'écoule lui-même dans le ru du Balory.

La ZAC, suite à la faillite du premier promoteur JONQUA, est reprise par CARDI en 1974. A la fin des années 1970, le quartier dit « 334 » sort de terre au Nord-Ouest du secteur. Les premières maisons sont habitées en 1977. L'urbanisation se poursuit suivant le tracé de l'avenue, vers le Sud durant les années 1970, puis remontant vers le Nord-Est, durant le début des années 1990. La piscine est ouverte en 1978, puis le gymnase en 1987. Le centre commercial est aménagé dès le début de la ZAC.

Photo aérienne (IGN – 1973)

Photo aérienne (IGN – 1976)

Photo aérienne (IGN – 1990)

II.8a Etapes d'évolution de la structure urbaine

Dans les années 1990, après l'opération du Clos Verneau au sud et du verger de Verneau et de petits lotissements à l'ouest, Cesson connaît un net ralentissement, voulu par les élus, de la construction. Elle se fait alors essentiellement par de petits logements collectifs, en dehors des secteurs maîtrisés par le Ville Nouvelle.

En revanche, au début des années 2000 le rythme de construction a fortement repris avec l'aménagement de la ZAC de la Plaine du Moulin à Vent créée en 2003, dans le cadre de la Ville Nouvelle.
Ainsi, plusieurs lotissements et Enseignes sortent de terre et déplacent le centre de gravité de la commune.

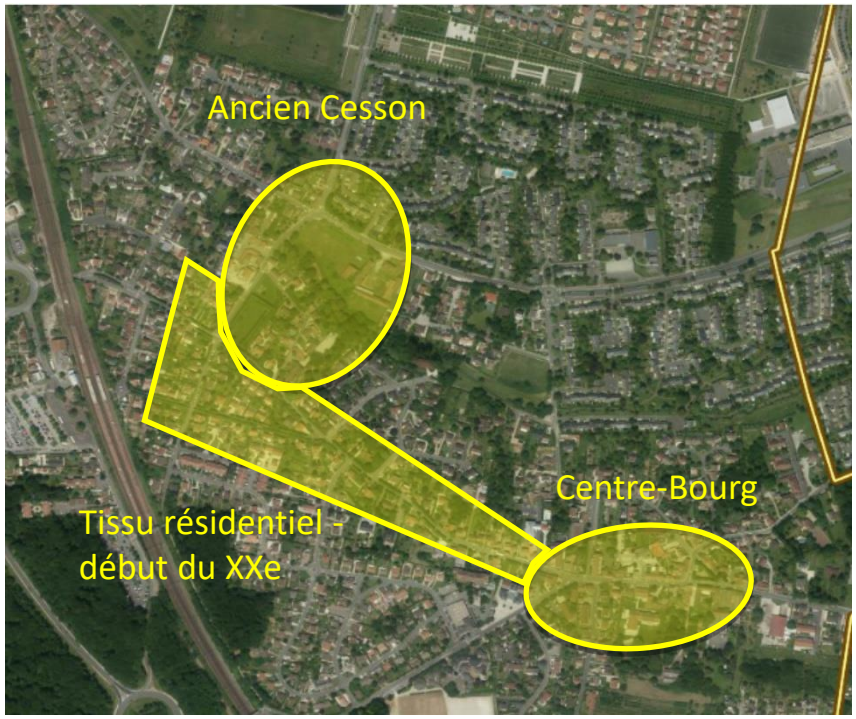
II.8 Analyse urbaine

II.8b Structure urbaine et occupation de l'espace urbanisé

Les secteurs d'urbanisation anciens

Ils correspondent aux bourgs originels des anciens villages de Véreneau, de Cesson, de Saint-Leu, et au tissu pavillonnaire reliant, à partir des années 10, le centre-bourg à la gare, le long des avenues Charles Monier et Henri Geoffroy.

Le bourg : où sont disséminés les commerces de proximité et bâtiments publics, s'organise autour de la Mairie et de la place Verneau. Par leur architecture caractéristique et leur mise en scène dans l'espace urbain, les bâtiments publics comme la mairie et l'église sont clairement identifiables. La végétalisation des deux places et la présence d'arbres d'alignement dans la perspective du fond boisé de la route de Saint-Leu contribuent à la qualification des espaces publics.
- La place Verneau constitue un ensemble qui conserve, par son gabarit et le bâti qui la borde, une atmosphère rurale caractéristique.
- L'avenue Charles Monier présente des constructions d'intérêt patrimonial, typiques de l'architecture traditionnelle de la région. Le bâti rural ancien, généralement disposé en ordre continu à l'alignement, cadre l'espace public de la place et des rues adjacentes. L'implantation à l'alignement ou en léger retrait des constructions plus récentes participe à une certaine hétérogénéité du front bâti actuel. Le secteur polarise une offre de services et commerces de proximité nécessitant la mise en œuvre de solutions pérennes en matière de stationnement.



Hétérogénéité du front bâti, au nord de l'avenue Charles Monier.

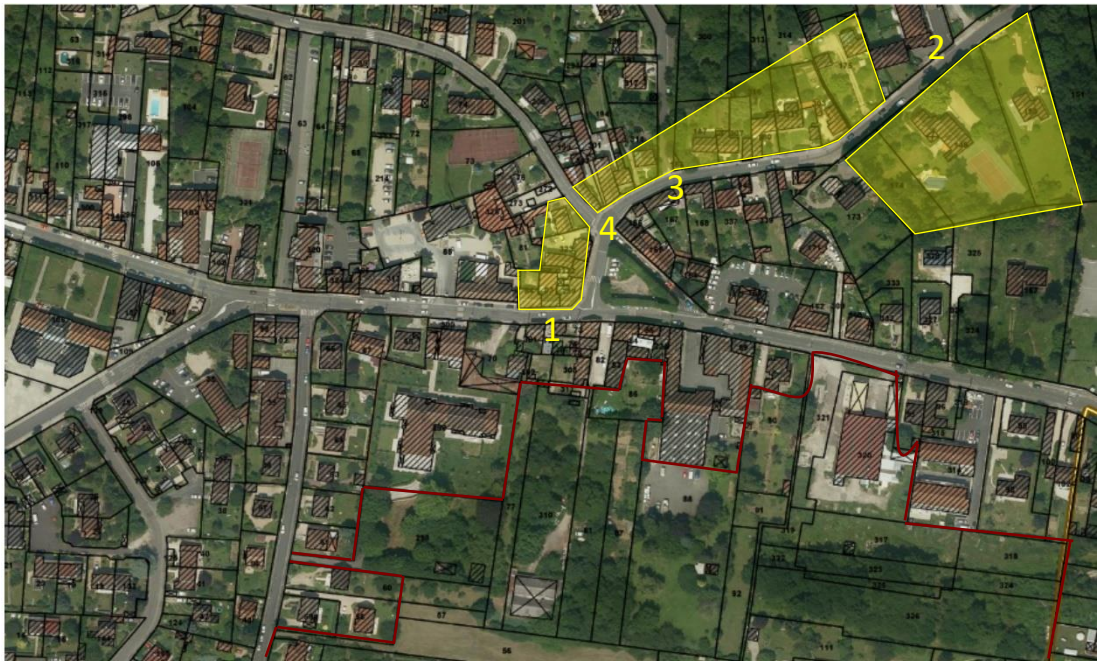
Le centre bourg, à l'approche de la Mairie et de l'église.

La place Verneau et ses abords: une ambiance rurale caractéristique à prendre en compte au cœur d'un bourg en cours d'intensification.

II.8b Structure urbaine et occupation de l'espace urbanisé

Le bourg présente un bâti rural caractéristiques (constructions, murs de clôtures) disséminé au nord de l'avenue Charles Monier, rues du Gros Caillou et Janisset Soeber, et sur le front sud de la place Verneau, notamment

Ensembles bâtis: 1 place Verneau – 20 avenue Charles Monier



Bâti d'intérêt patrimonial au nord de l'avenue Charles Monier

Murs de clôture et végétation des villas implantées au sud de la rue Janisset Soeber, en limite d'agglomération.

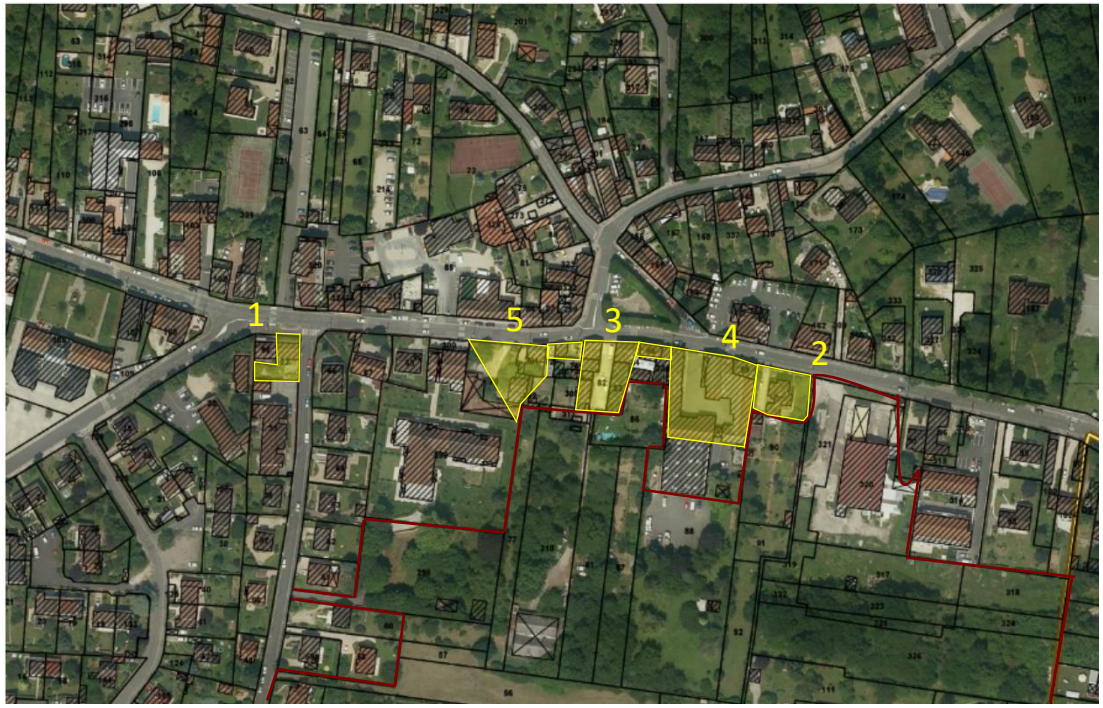
Le front nord de la rue Janisset Soeber, entre les rues du Gros Caillou et du Clos Jarry présente une alternance d'habitat rural et de belles maisons bourgeoises.

Bâti rural à l'intersection de la place Verneau et de la rue du Gros Caillou.

II.8b Structure urbaine et occupation de l'espace urbanisé

Maison bourgeoise du début du XXe siècle, 36 rue Charles Monier.

Villa en meulière du début du XXe siècle, 15 rue Charles Monier.



Bâti d'intérêt patrimonial au sud de l'avenue Charles Monier

Bâti rural traditionnel, impasse Verneau

Ancien corps de ferme réhabilité, place Verneau

25-27 rue Charles Monier

II.8b Structure urbaine et occupation de l'espace urbanisé

Les secteurs d'urbanisation anciens

L'ancien bourg de Cesson: conserve son caractère rurbain, avec un bâti traditionnel conservé le long de la rue de Paris et du Gros Caillou notamment, et des gabarits de rue dédiés à sa vocation résidentielle et de lieu de passage vers le secteur de la gare.

En frange du tissu ancien, en rive Nord du ru de Balory, se trouve la ferme Benoit, une ferme ancienne aux caractéristiques architecturales remarquables.

Place Firmin Mercier.

Bâti rural traditionnel et perspective sur le vallon du Balory à l'intersection des rues de Paris et du Gros Caillou.

En limite du tissu ancien, rue du Gros Caillou, la ferme Benoit, fait aujourd'hui l'objet d'un projet de réhabilitation.

II.8b Structure urbaine et occupation de l'espace urbanisé

Les secteurs d'urbanisation anciens

Le tissu pavillonnaire reliant les bourgs à la gare: le long de l'avenue Charles Monier, le front bâti devient plus hétérogène, avec des constructions aux gabarits plus différenciés (alternances de maisons rurales de plein pied, de maisons bourgeoises des années 30 en R+2 avec combles, de pavillons des années 50 et de constructions plus récentes en R+1) ainsi que des ruptures du front bâti, du fait de l'implantation en retrait des certaines constructions.

En se rapprochant de l'ancien bourg de Cesson jusqu'à la gare, les demeures bourgeoises du début du XXème siècle, parfois accolées, sont disposées en léger retrait d'un petit jardin et de murs de clôture qui assurent l'essentiel du front bâti. La végétalisation des espaces publics s'accentue (alignement de tilleuls, engazonnement des accotements, etc.).

L'avenue Charles Monier en direction de l'ancien bourg de Cesson abrite de belles demeures bourgeoises de la première moitié du XXe siècle.

Villa en meulière des années folles, 96 avenue Charles Monier.

II.8b Structure urbaine et occupation de l'espace urbanisé

Site classé des boucles de la Seine et du vallon de Balory

Le Hameau de Saint-Leu:

Encerclé par le site classé des boucles de la Seine et du vallon de Balory, le hameau de Saint-Leu présente un habitat rural assez dense, complété par des pavillons contemporains, encadré par un bâti d'intérêt patrimonial :

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

-la ferme modèle de Saint-Leu, située en regard du château: les bâtiments sont de grands corps de ferme aux proportions importantes, avec une maçonnerie en pierres apparentes.

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

Le château de St- Leu

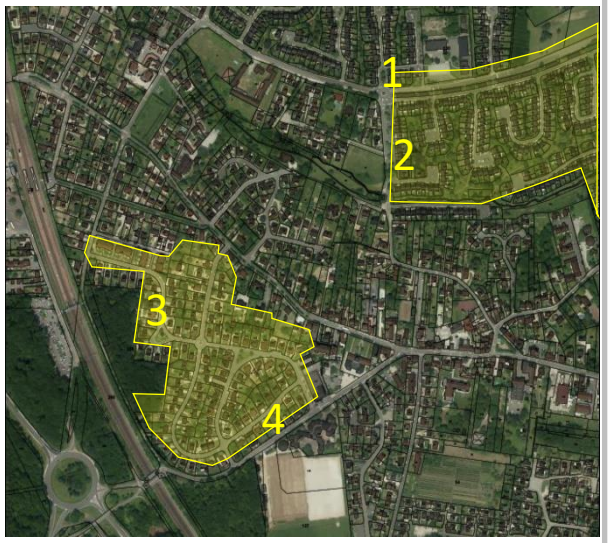
Villa à l'entrée du hameau

La ferme-modèle

Lavoir

II.8b Structure urbaine et occupation de l'espace urbanisé

Les secteurs d'extension de l'habitat:



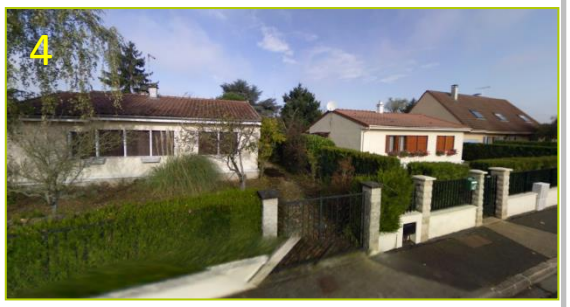
Les quartiers résidentiels aménagés dans les années 60 assurent une continuité harmonieuse avec les secteurs d'urbanisation plus ancienne du centre bourg.
Au nord, le quartier « Grand Village », élevé sur le modèle des cités-jardins anglaises, est formé de zones pavillonnaires sillonnées d'allées sinueuses, de plans d'eau et d'espaces boisés. En cohésion avec le caractère rural de ses abords, le lotissement s'organise de part et d'autre du ru de Balory. Au droit de ce dernier, le front bâti de la rue du Gros Caillou, implanté en retrait de bandes engazonnées est séparé de la voirie par des arbres d'alignement abritant la contre-allée qui dessert les parcelles. Les légères variations de gabarits des constructions qui le compose lui confère une certaine cadence compensant l'uniformité du bâti. Le quartier Nouveau Village, au sud-est est aménagé selon le même modèle.

Au sud, les lotissements « Castors » et « Phénix » forment un ensemble peu dense, caractéristique des zones d'habitat pavillonnaire des Trente Glorieuses, homogène par le gabarit des constructions, des voiries et l'uniformité de la trame parcellaire.

Le «Grand Village» à l'intersection de la rue du Gros Caillou et de la rue du Clos du Louvre.

Entrée du «Grand Village» à l'approche du bourg, le gabarit des constructions fait écho au bâti rural traditionnel disséminés le long du ru de Balory.

Pavillon des « Castors »



Pavillons du lotissement «Phénix»

II.8b Structure urbaine et occupation de l'espace urbanisé

Les secteurs d'extension de l'habitat

Cesson-la-Forêt: ce vaste ensemble pavillonnaire compose l'ensemble des quartiers sud de la ville à travers la boucle que forme l'avenue de la Zibeline. Les lotissements s'organisent autour d'un parc urbain à la végétation dense contribuant à l'atmosphère de sous-bois propres aux secteurs bordant la forêt de Bréviande. Cet espace de treize hectares est composé de cinq bassins qui ont été creusées au début des années 1970 pour récupérer les eaux pluviales de la nouvelle urbanisation et des boisements issus du bois Brulées dans lequel le quartier de Cesson La Forêt a été implanté. Récemment, le parc et les bassins ont bénéficié d'une restructuration complète.

Les maisons sont implantées de façon irrégulière à l'intérieur des parcelles dans la Z.A.C. de Cesson- Grand- Parc au sud- est. Il s'agit d'une des premières Z.A.C. de France, lancée en 1969, qui a pour caractéristique de privilégier les espaces communs par rapport aux lots privatifs. Cette Z.A.C., achevée en 1991, regroupe un grand nombre d'équipements publics (piscine, gymnase, écoles...), 1250 logements et pendant longtemps plus de la moitié de la population cessonnaise.

Site classé des boucles de la Seine et du vallon de Balory

Parc urbain

Le lotissement 334 dans la ZAC Cesson- Grand- Parc à Cesson-la-Forêt, un ensemble homogène, possèdant des voies en impasse.

Stationnement libre encombrant les voies de circulation

Lotissement dans la partie est.

II.8b Structure urbaine et occupation de l'espace urbanisé

Le pôle Gare

Intégré au périmètre de veille foncière de l'EPFIF, le pôle Gare abrite, au Nord Ouest, en frange du plateau agricole de Savigny-le-Temple, des secteurs d'activités ou naturels en friche appelé à muter.

Le secteur conserve de belles demeures bourgeoises du début du XXe siècle, de part et d'autre du parc de stationnement faisant face au bâtiment voyageurs. Au sortir de la gare, elles abritent des commerces en rez-de-chaussée dont les devantures et enseignes peu qualitatives dégradent l'aspect général.
Les deux parkings gratuits sont saturés, ce qui entraîne un stationnement illicite aux pourtours de la Gare.
Le secteur est traversé par le ru de Balory qui borde le programme de petits collectifs récent assurant la transition avec le tissu pavillonnaire s'étendant, au Nord, jusqu'à la ZAC de la Plaine du Moulin à Vent. Au droit des terrains mutables identifiés au nord-ouest, sa rive droite est bordée par une peupleraie dense rehaussant le paysage d'entrée de ville mais amenuisant la biodiversité de la zone humide.

Terrains mutables
Site classé des boucles de la Seine et du vallon de Balory
Boisements
Ru de Balory

Gare de marchandise désaffectée au nord du bâtiment voyageur.

Devantures et enseignes commerciales et stationnement illicite dégradant le paysage urbain et les circulations douces.

Petit collectif récent et adaptation des voiries en faveur de l'amélioration des circulations douces aux abords de la gare

Peupleraie sur les berges du ru en amont de l'étang du Follet.

II.8 Analyse urbaine

II.8b Structure urbaine et occupation de l'espace urbanisé

L'armature urbaine

Aujourd'hui, Cesson est structurée par la gare et la voie de chemin de fer coupant la commune en deux avec :

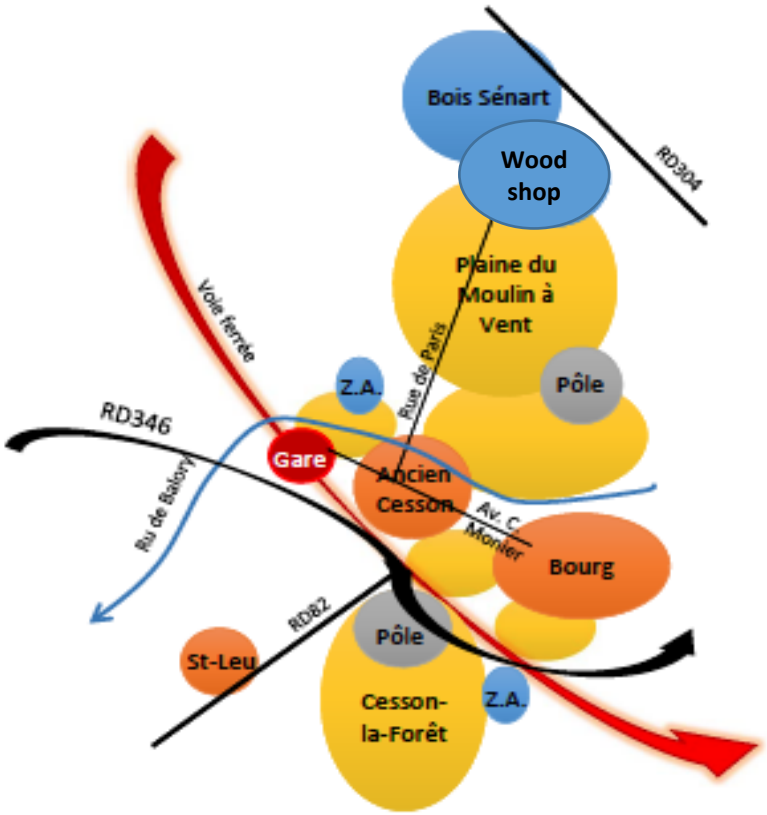
- d'un côté, le centre- bourg accueillant les équipements administratifs, la ZAC de la Plaine du Moulin à Vent et ses lotissements, les parcs d'activités de Boissénart, Woodshop et ceux plus petits du Rond de Bel Air et de celui faisant partie de la zone industrielle de Savigny- le-Temple.

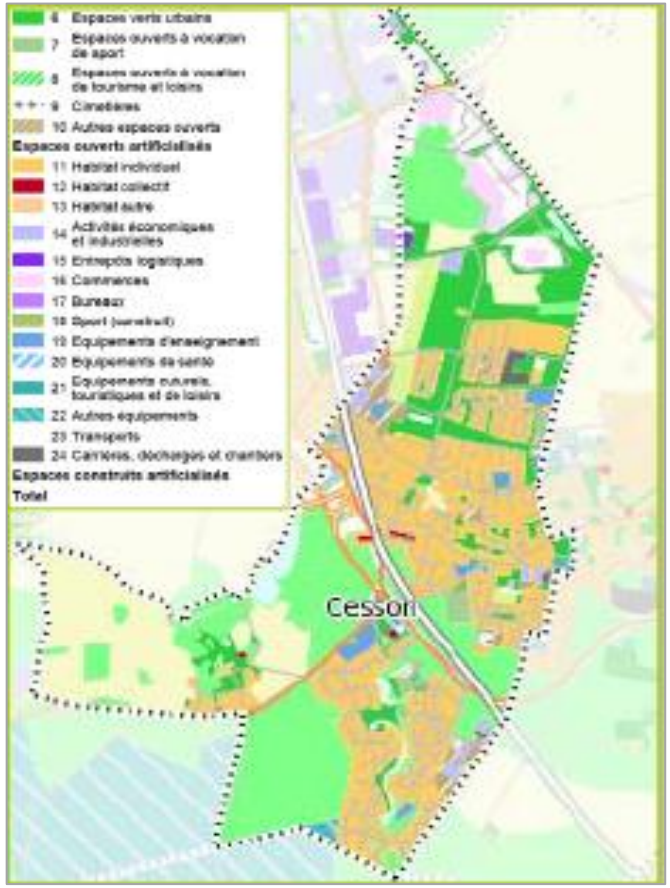
- de l'autre côté, Cesson- la- Forêt, ses lotissements, son parc urbain et son pôle commercial et d'équipements ainsi que le hameau de St- Leu

Les relations entre ces deux parties sont limitées par le passage de la voie ferrée et de la RD346.

Les voies structurantes internes sont l'avenue Charles Monier pour le centre-bourg, la rue de Paris pour les extensions de la Plaine du Moulin à Vent et la RD82 reliant St- Leu au reste du territoire.

Schéma de synthèse de l'organisation urbaine

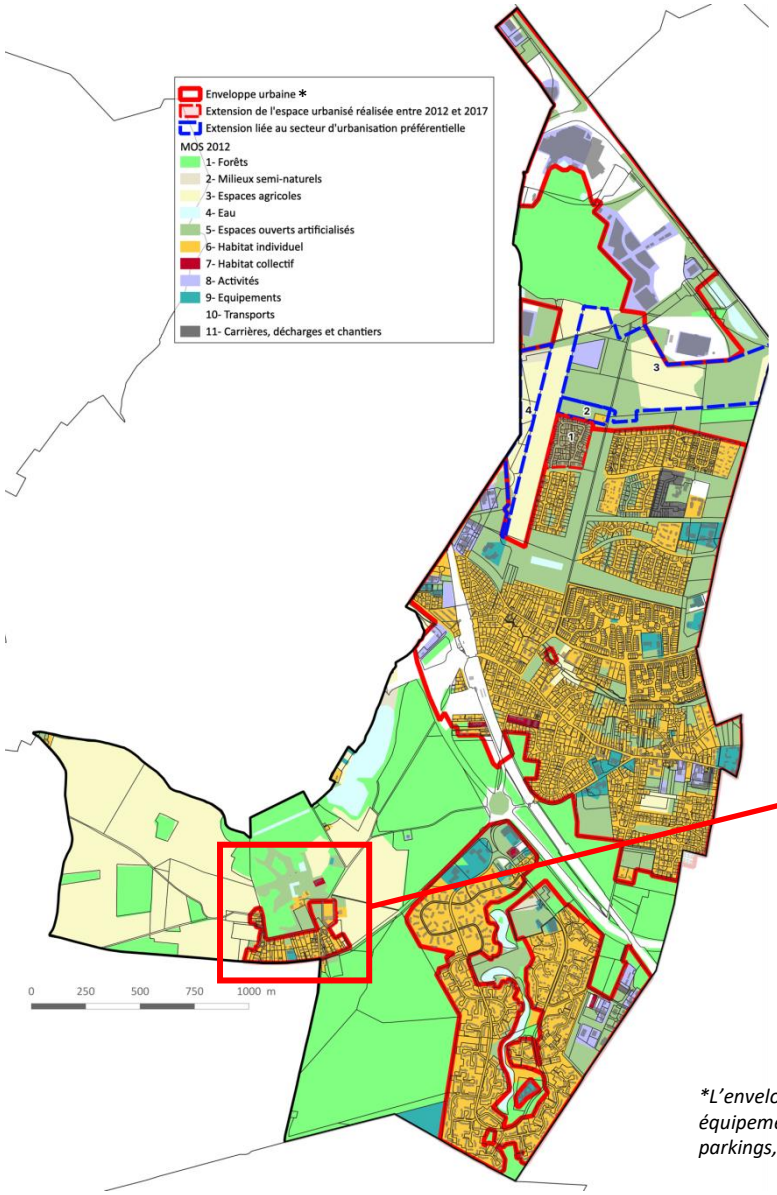




Occupation de l'espace urbanisé en 2012
(Source : IPR)

II.8 Analyse urbaine

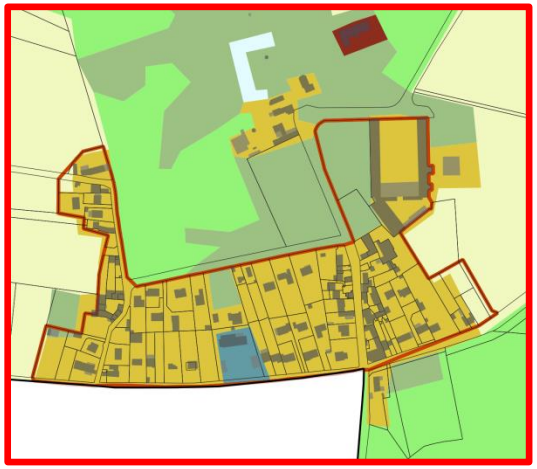
II.8c Analyse des la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis



L'enveloppe urbaine a été dessinée sur base du mode d'occupation des sols (MOS, source : IPR) et de la photo aérienne.

Ont été reprises les catégories suivantes du MOS de l'IPR en 2012 : Espaces construits artificialisés (à l'exception du château de Saint-Leu) et espaces ouverts artificialisés. La délimitation de l'enveloppe urbanisée a été ponctuellement ajustée en fonction de la réalité observée sur le terrain.

Ainsi, un petit secteur situé à l'est du hameau de Saint-Leu identifié au MOS comme secteur agricole a été intégré dans l'enveloppe urbanisée. En effet, ce secteur qui avait fait l'objet d'une division parcellaire, était classé en zone Uba du précédent PLU. Il a depuis fait l'objet d'un permis d'aménager qui a été accepté depuis.



De la même manière, au sein du périmètre de veille foncière défini par l'EPFIF, L'EPA Sénart et la commune, certaines « dents creuses » faisant l'objet de projet d'aménagement et identifiées comme espaces agricoles par le MOS, ont été intégrées dans l'enveloppe urbanisée, comme détaillé page suivante.

**L'enveloppe urbanisée au sens strict, définie par le SDRIF, « comprend les espaces d'habitat, les jardins individuels, les installations sportives, les équipements culturels, les administrations, les établissements d'enseignement, les hôpitaux, les entrepôts logistiques, les emprises industrielles, les parkings, les parkings, les zones d'activités, les prisons, les cimetières, les lieux de culte. ».*

II.8c Analyse des la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

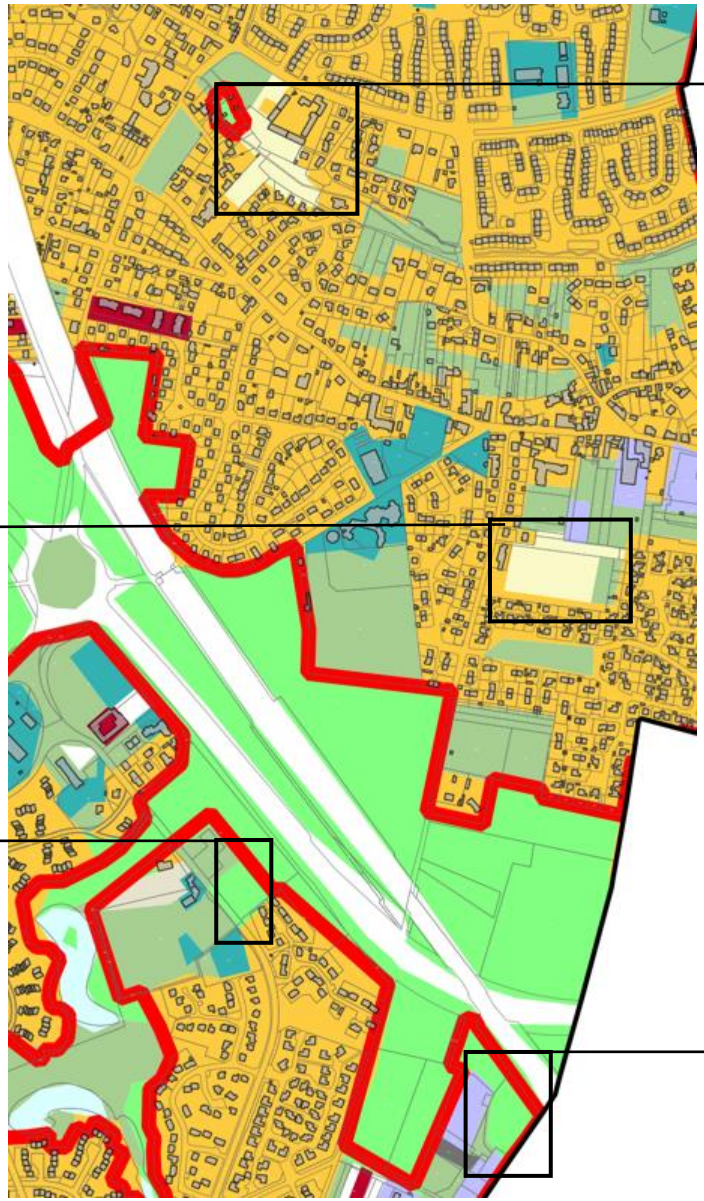
La délimitation de l'enveloppe urbanisée a été ponctuellement ajustée par géo-interprétation ou en fonction de la réalité observée sur le terrain. Ainsi, certains terrains déjà sensiblement artificialisés avant 2013 (source : Photos aériennes) ou assimilables à des « dents creuses » ont été compris dans l'enveloppe urbanisée, malgré leur identification au MOS comme « espaces agricoles, naturels ou forestiers ».

Comprises dans le périmètre de veille foncière défini par l'EPFIF, L'EPA Sénart et la commune, ces parcelles non déclarées à la PAC correspondent à l'ancien verger pédagogique de Cesson qui n'est plus exploité depuis 2016. Dans le cadre de la ZAC du Centre-Ville, il sera partiellement conservé, notamment dans ses parties limitrophes de parcelles voisines.

Photo aérienne 2011. *Source : Géoportail Remonter le temps*

Au Nord de Cesson-la-Forêt, ces terrains correspondent au Skate park de Cesson-la-Forêt et s'inscrivent dans un ensemble d'équipements sportifs.

Photo aérienne 2011. *Source : Géoportail Remonter le temps*



Ces parcelles, identifiées par le MOS comme parcelles agricoles, correspondent aux espaces de jardins au sud-ouest de la Ferme Benoit. Au sud, sur la rive gauche du ru, le terrain était déjà complétement imperméabilisé et occupé par un parking. Comprises dans le périmètre de veille foncière défini par l'EPFIF, L'EPA Sénart et la commune, ces parcelles constituent des terrains non construits intégrés dans un tissu urbain dense. En fond de parcelle, il convient de préserver la végétation qui borde le ru dans la continuité des jardins limitrophes par un classement en zone naturelle.

Photo aérienne 2011. *Source : Géoportail Remonter le temps*

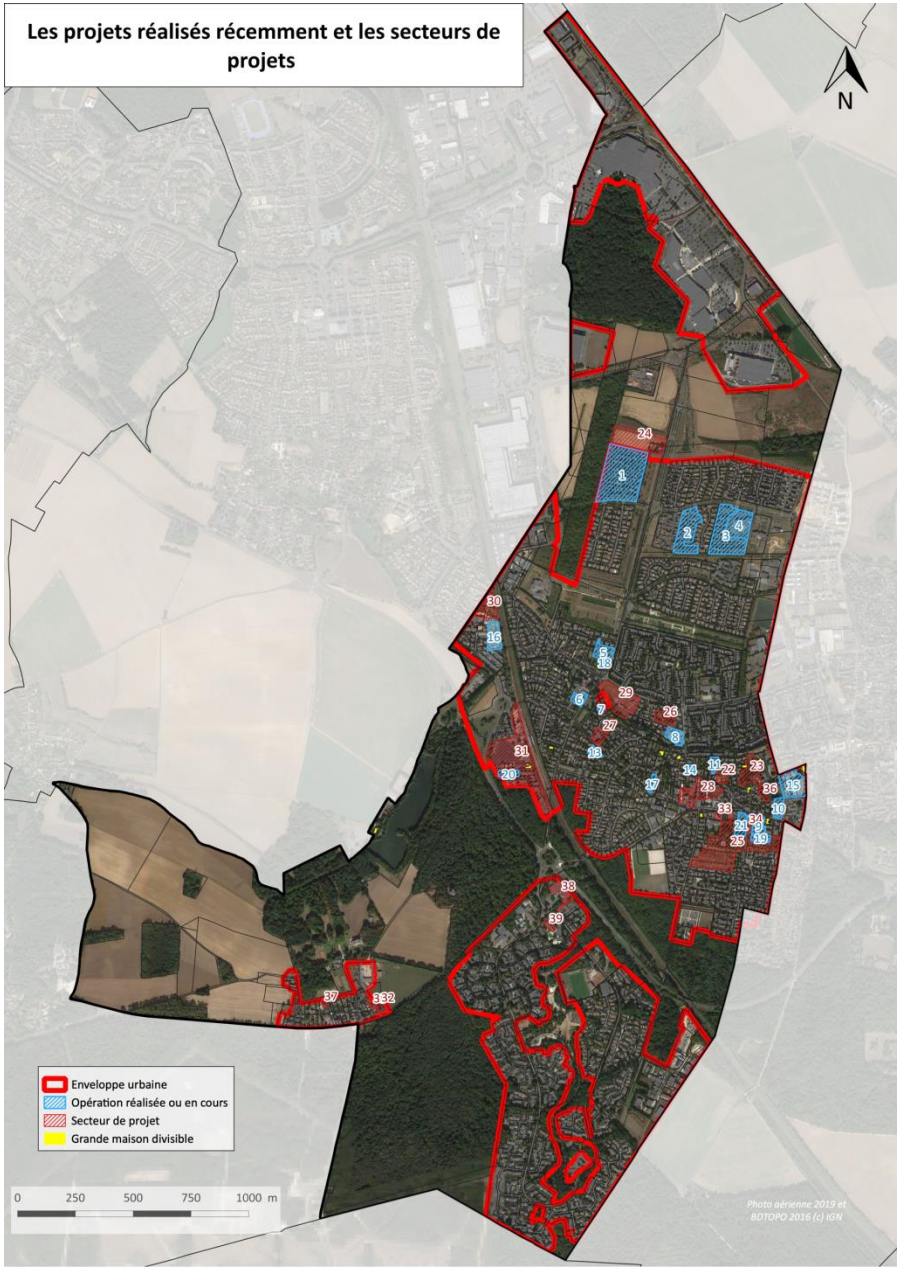
Ce secteur de 1ha, déjà fortement imperméabilisé et identifié au MOS comme « Boisement » fait partie de la ZAC du Rond de Bel Air créée le 12 décembre 1989, avant le SDRIF. Il n'est donc pas considéré comme une extension et intégré dans l'enveloppe urbanisée.

II.8 Analyse urbaine

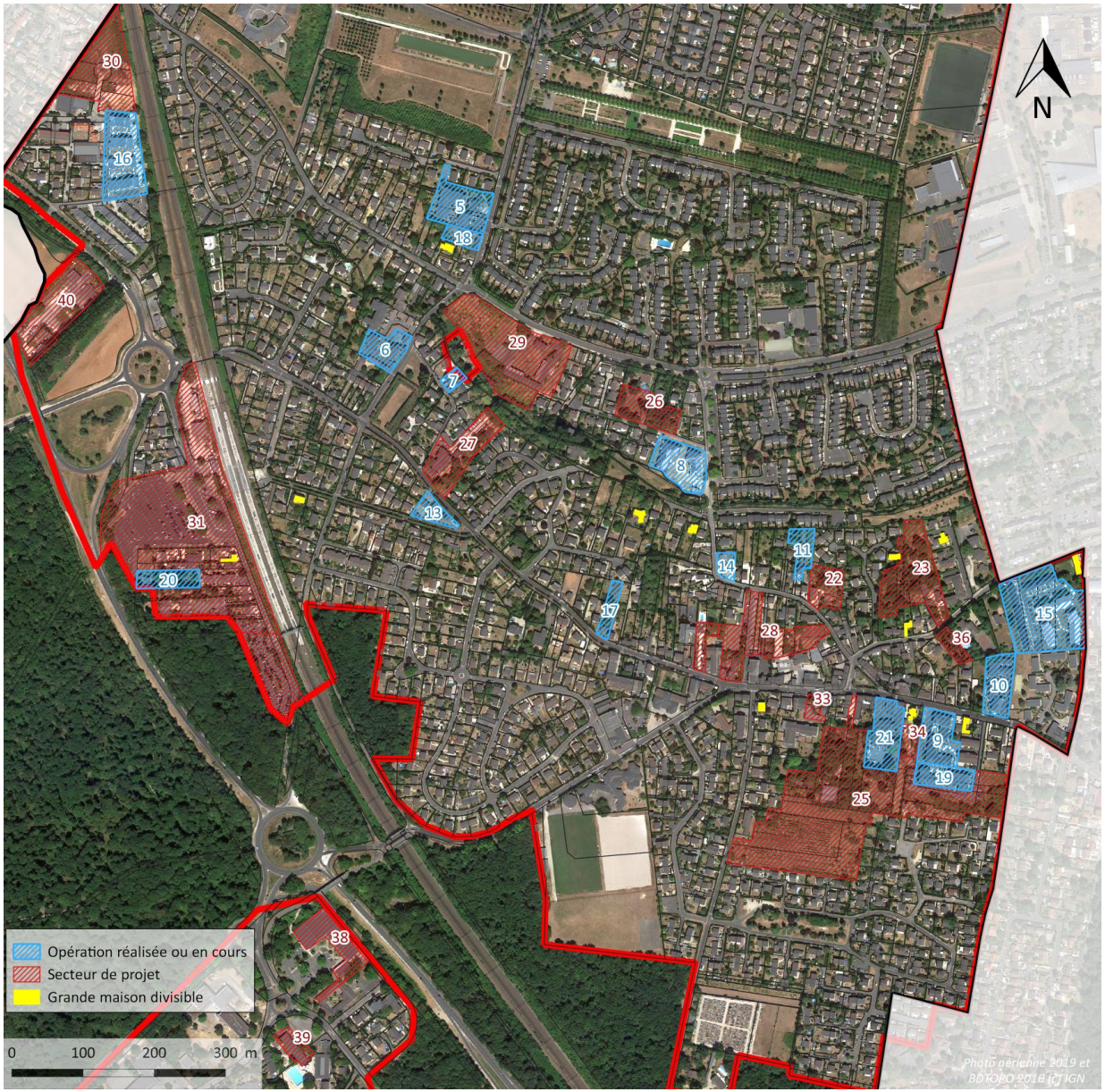
II.8c Analyse des la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Les opérations réalisées sont les opérations réalisées entre 2013 et 2015.

Les secteurs de projets correspondent aux zones concernées par des projets programmés à moyen termes, à commencer par la ZAC du Centre-ville, ainsi qu'à une recherche de sites potentiellement mutables



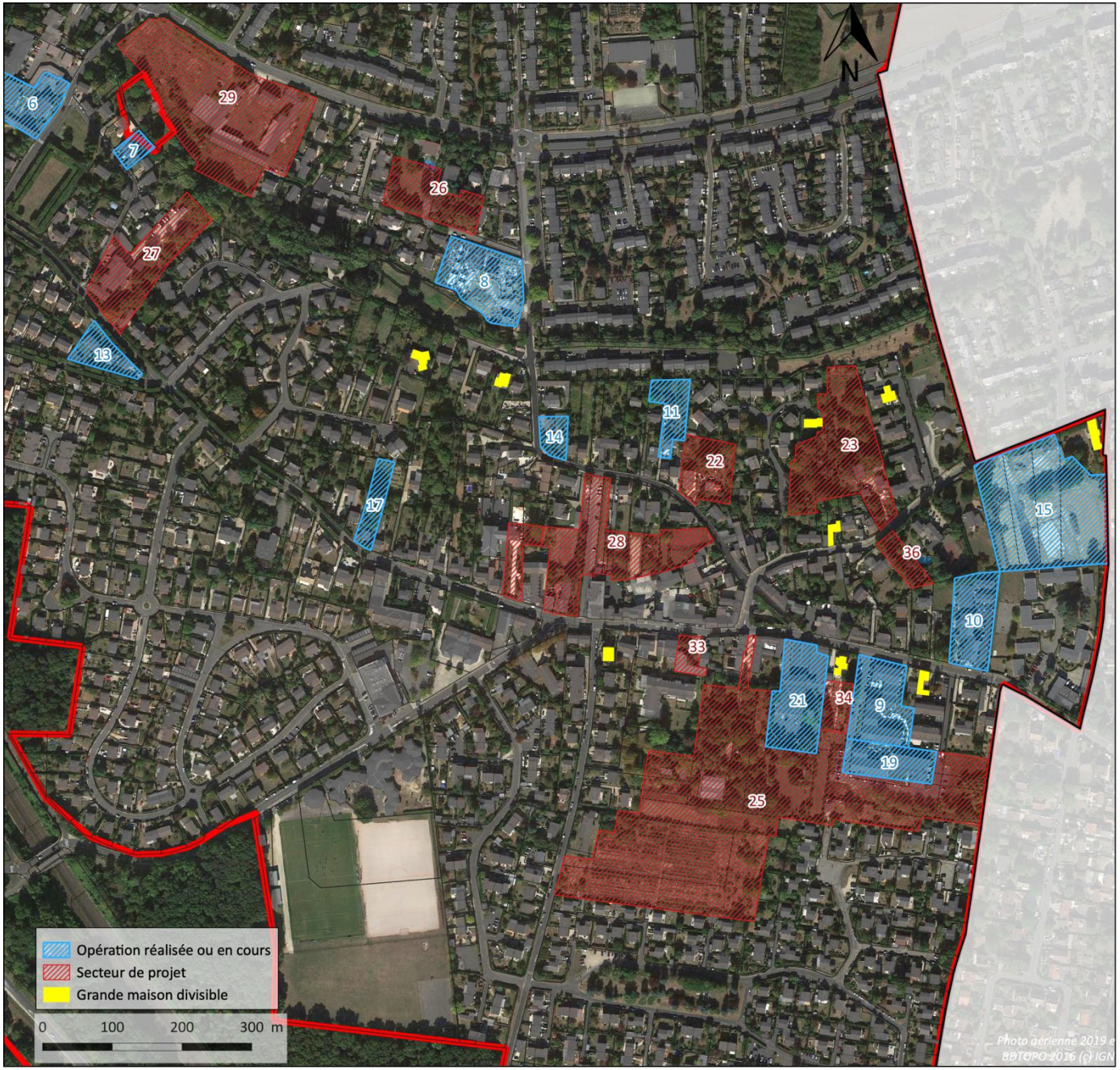
Les capacités de densification dans le centre



Réalisé ou en cours	Surface (en m2)	Logements	dont LLS	Densité (logts/ha)
5	4745	50	12	105
6	2643	30		114
7	657	3		46
8	4199	46	17	112
9	3788	80	80	211
10	3243	31		96
11	1649	2		12
13	1503	1		7
14	882	2		20
15	11387	99	30	87
16	6366	70	70	110
17	1306	2		15
18	1192	2		17
19	2488	31	31	125
20	2206	45	45	200
21	4209	102	19	200

Secteur de projet	Surface (en m2)	Logements	dont LLS	Densité (logt/ha)
22	2634	5		20
23	7958	13	4	17
25	36470	304	14	86
26	3423	12	4	35
27	5393	50	25	100
28	9246	43	13	50
29	14513	120	29	83
30	8678	70	70	12
31	38137	450	135	92
33	775	10	3	13
34	1150	4		35
36	1069	2		20
38	5000	30	9	60
39	5000	20	6	40
40	7906	80	59	64

Les grandes maisons divisibles concernent celles de plus de 120 m² d'emprise au sol et de plus de 7 m de hauteur (jusqu'à la gouttière).



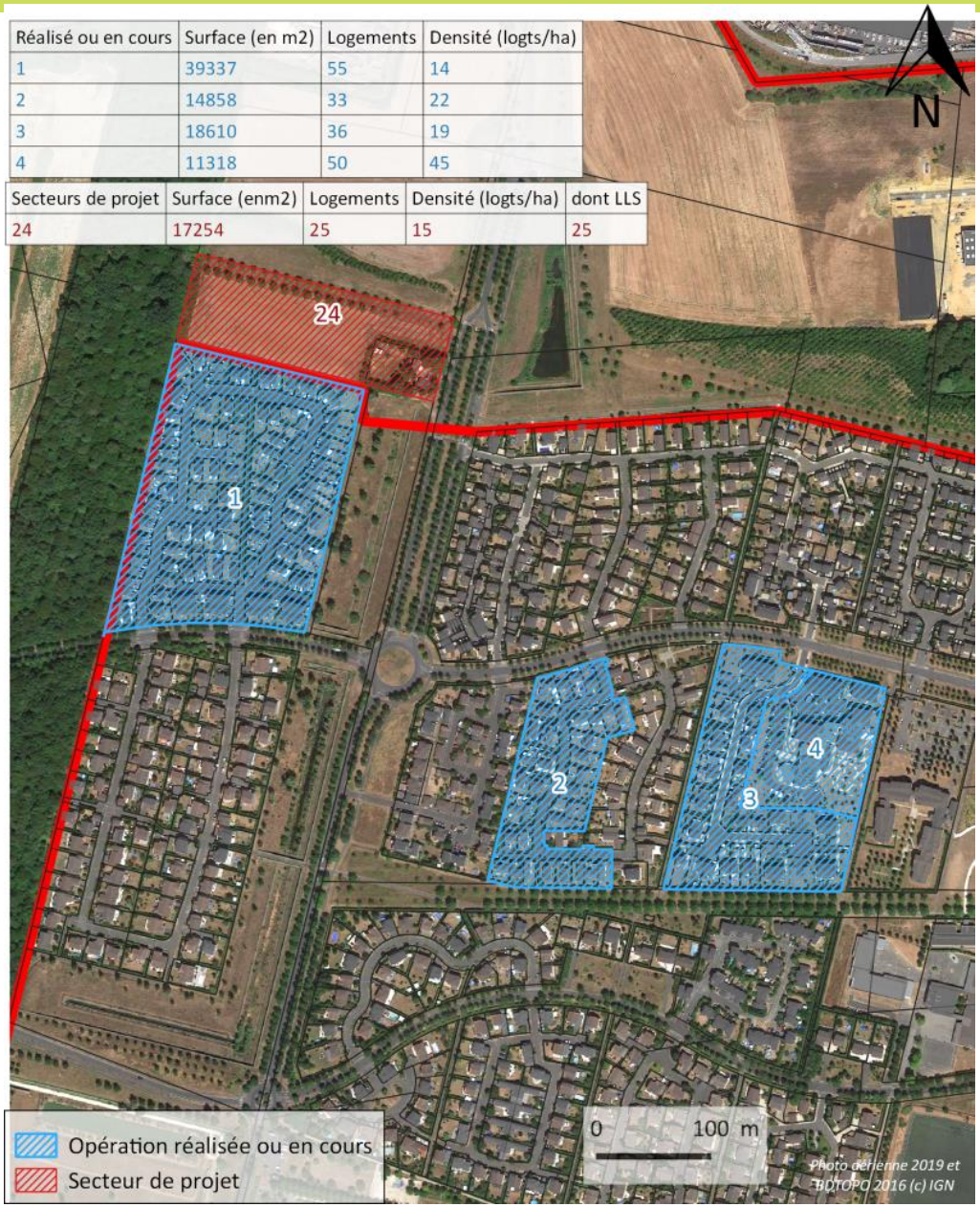
Secteur de projet	Surface (en m2)	Logements	dont LLS	Densité (logts/ha)
22	2634	5		20
23	7958	13	4	17
25	36470	304	14	86
26	3423	12	4	35
27	5393	50	25	100
28	9246	43	13	50
29	14513	120	29	83
33	775	10	3	13
34	1150	4		35
36	1069	2		20

Réalisé ou en cours	Surface (en m2)	Logements	dont LLS	Densité (logts/ha)
6	2643	30		114
7	657	3		46
8	4199	46	17	112
9	3788	80	80	211
10	3243	31		96
11	1649	2		12
13	1503	1		7
14	882	2		20
15	11387	99	30	87
17	1306	2		15
19	2488	31	31	125
21	4209	102	19	200

Capacités sur la Plaine du Moulin à Vent et à St-Leu

Réalisé ou en cours	Surface (en m2)	Logements	Densité (logts/ha)
1	39337	55	14
2	14858	33	22
3	18610	36	19
4	11318	50	45

Secteurs de projet	Surface (enm2)	Logements	Densité (logts/ha)	dont LLS
24	17254	25	15	25



Secteurs de projet	Surface (en m2)	Logements	Densité (logts/ha)
32	1710	3	20
35	1328	3	20
37	729	1	20

Pour mémoire, la ferme ainsi que le château sont en Site classé.

II.8c Analyse des la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

	Logements	Surface (m²)
Opérations réalisées ou en cours	770	*136 586*
Secteurs de projets	1 245	168 467
Grandes maisons divisibles	42	2 085
TOTAL hors opérations réalisées ou en cours	1 287	170 552

Une potentialité de 1 287 logements en dehors des opération réalisées depuis 2015 ou en cours dont 1262 dans l'enveloppe bâtie, dont 396 logements sociaux.

Depuis l'approbation du SDRIF, une potentialité globale de 2 057 logements, dont 1977 dans l'enveloppe bâtie.

Dans les extensions liées au secteur d'urbanisation préférentielle :

- **55 logements ont été réalisés entre 2012 et 2017 sur environ 3,9 ha**
- **25 logements sont programmés sur environ 1,7 ha**

Le nombre de logements potentiels dans les grandes maisons

Ce nombre a été déterminé comme suit :

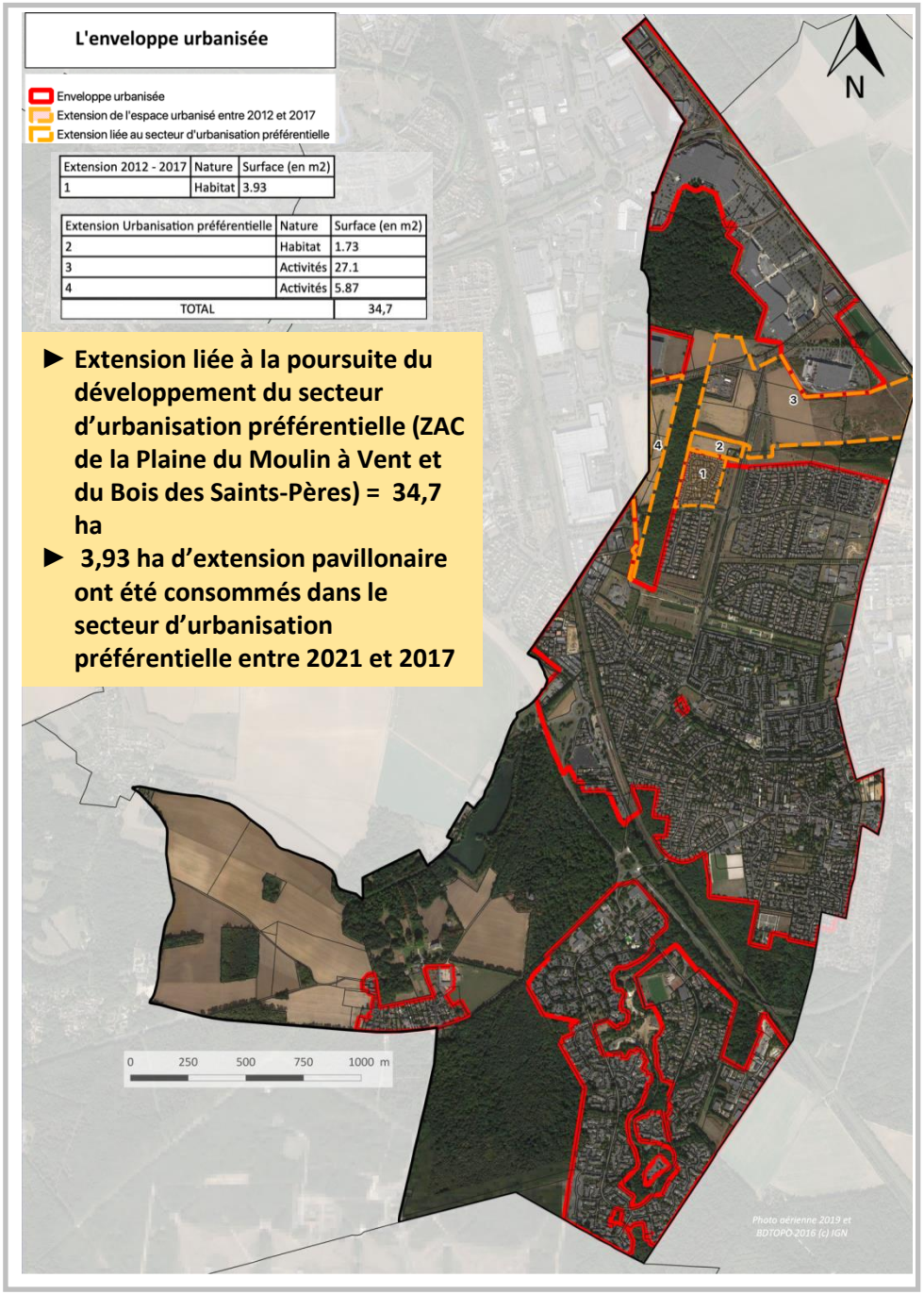
1.les bâtiments de plus de 120 m² et de 7 m de hauteur ou plus sont sélectionnés

2.On en retire les équipements et locaux d'activités

3.On enlève également les bâtiments de logements collectifs (à l'aide de Google StreetView)

La superficie totale des maisons est de 2085 m². Elles possèdent toutes deux niveaux.

Pour le calcul du nombre de logements potentiels, on retient 100 m²/logement en moyenne. Ainsi, 2085 x 2 /100 = environ 42 logements sont réalisables à l'intérieur de ces maisons.



Extension 2012 - 2017	Nature	Surface (en m2)
1	Habitat	3.93

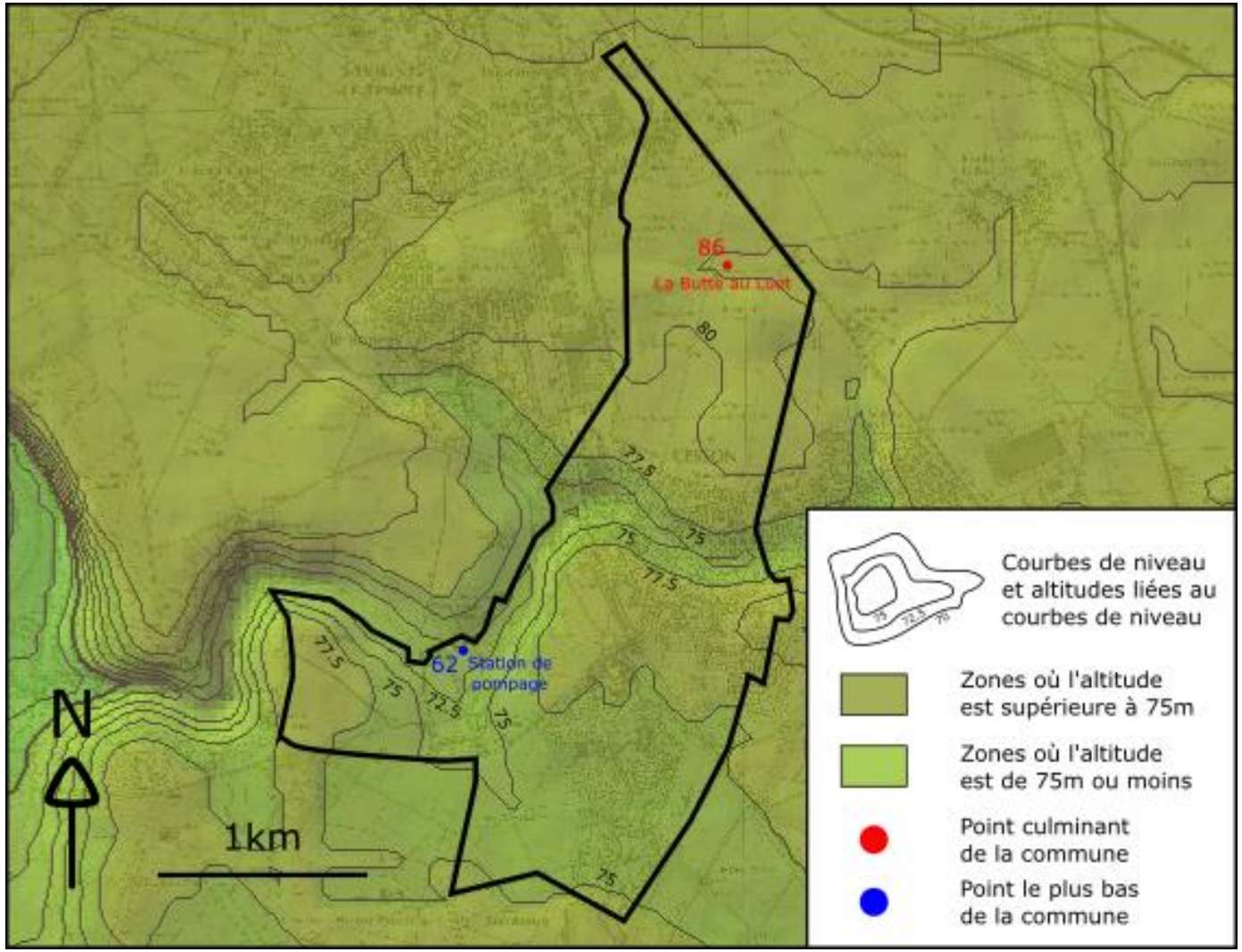
Extension Urbanisation préférentielle	Nature	Surface (en m2)
2	Habitat	1.73
3	Activités	27.1
4	Activités	5.87
TOTAL		34,7

- **Extension liée à la poursuite du développement du secteur d'urbanisation préférentielle (ZAC de la Plaine du Moulin à Vent et du Bois des Saints-Pères) = 34,7 ha**
- **3,93 ha d'extension pavillonaire ont été consommés dans le secteur d'urbanisation préférentielle entre 2021 et 2017**

III. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

III.1 Caractère général du milieu physique

III.1a Relief



Source : IPR

La topographie de la commune est assez régulière, les altitudes variant de 62 mètres (le long du ru de Balory, ou bien à proximité de la station de pompage) à 86 mètres (au lieu-dit La Butte de Luet, située au nord-est du territoire communal)

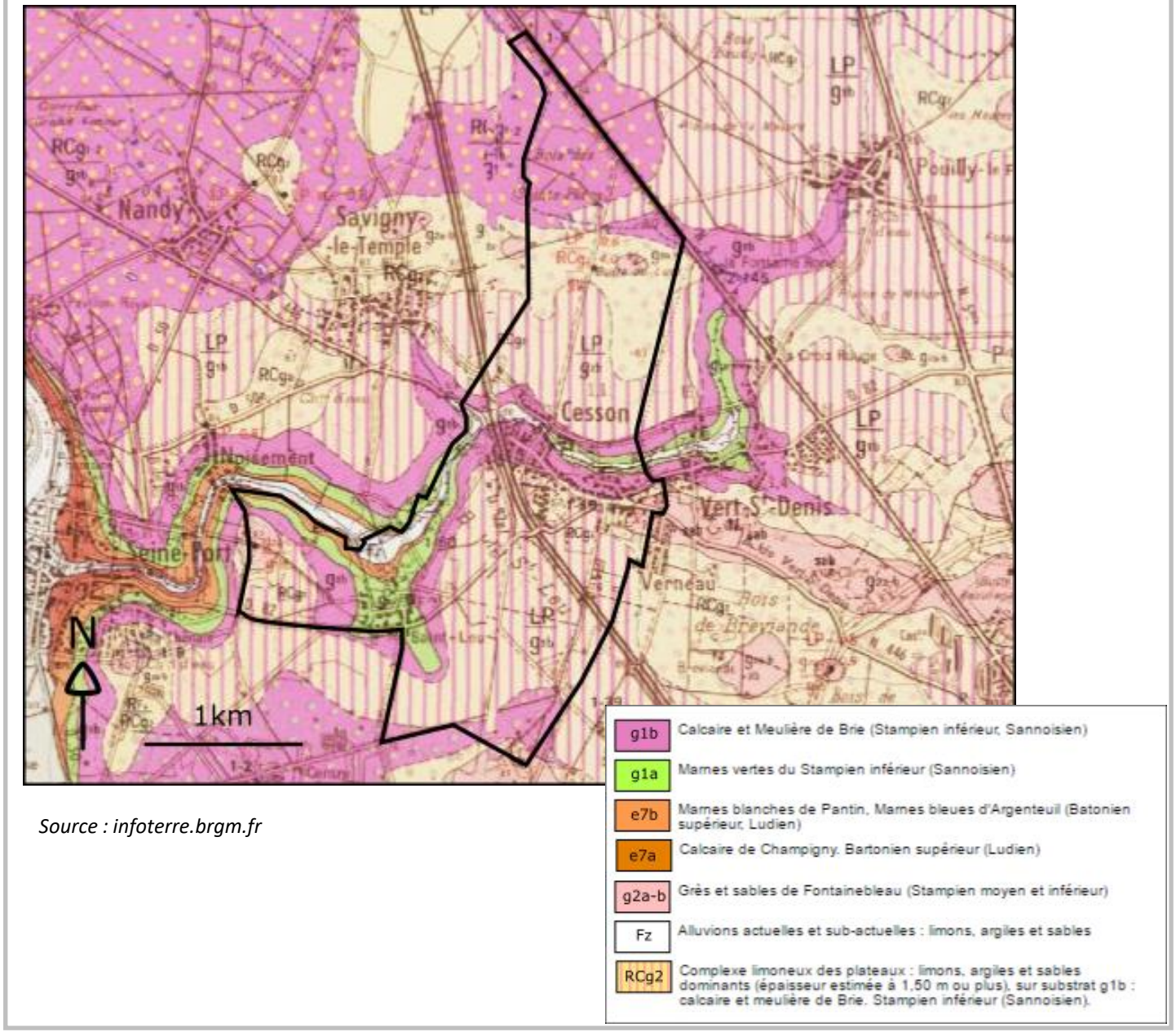
La commune de Cesson se trouve sur un plateau situé à environ 80m d'altitude dominant la plaine formée par la Seine 30m plus bas. La moyenne d'altitude est de 76m tandis que la mairie se situe à 80m.

Le vallon du ru de Balory s'inscrit au centre du territoire cessonnais, le traversant essentiellement d'est en ouest. Il présente de faibles pentes, abaissant le relief à l'altitude de 70 mètres.

Sources : cartesfrance.fr - PLU-12/15

► Un relief de plateau légèrement entaillé par le ru de Balory

III. 1b Contexte géologique



Source : infoterre.brgm.fr

Il y a 65 millions d'années, la mer crétacée se retire et laisse sur place un dépôt crayeux. Une dizaine de millions d'années plus tard, des formations argileuses sont apportées par des fleuves provenant du massif central.

Vers -50 à -45 millions d'années, la mer envahit à nouveau la zone et y dépose des formations calcaires. Puis, une succession de mouvements verticaux se produit, liés aux surrections des Pyrénées et des Alpes créant une dépression axiale NE/SO.

Des calcaires ainsi que des séries argilo-marno-calcaires se déposent ensuite dans cette dépression.

Au cours du Stampien moyen (-35 à -30 millions d'années), la mer envahit une dernière fois la zone et vient y déposer les sables de Fontainebleau. D'autres épisodes sédimentaires ont lieu par la suite permettant de faire apparaître les molasses du Gâtinais et le calcaire de Pithiviers.

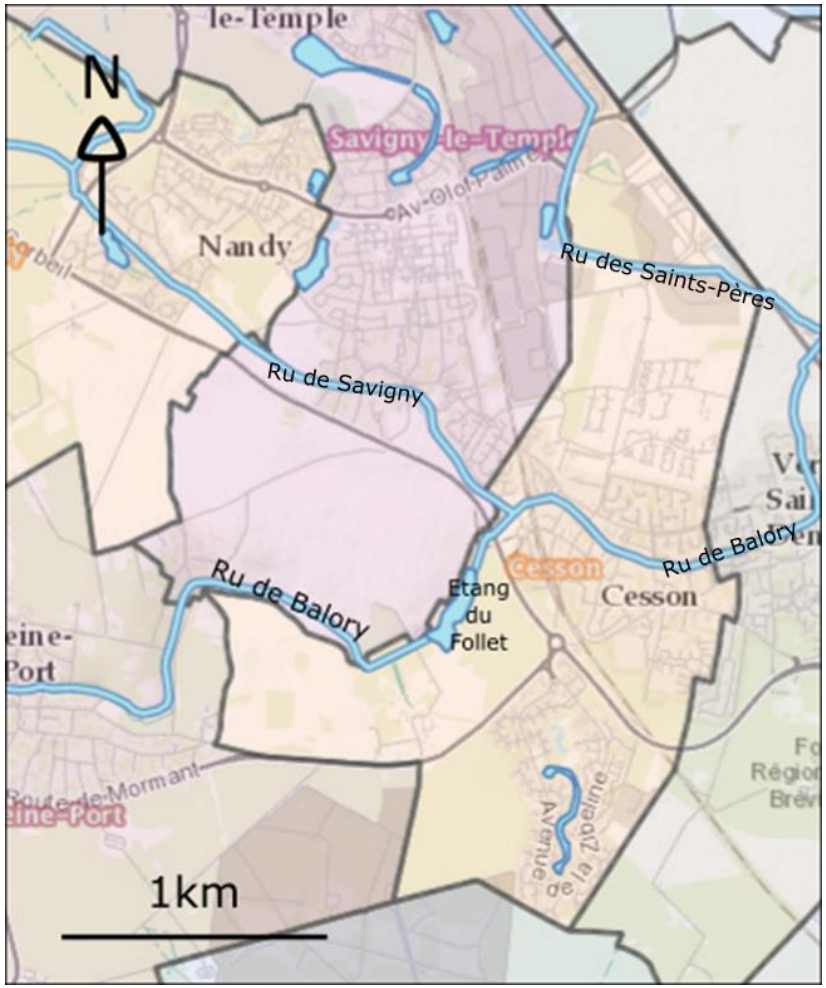
La région est finalement soumise à des phases d'érosion, ce qui creuse les vallées telles que celle du Ru de Balory.

Source : PLU-12/15

► Une géologie caractérisée par des couches calcaires surmontées de sables et reposant sur un substrat de marnes

III. 1c Contexte hydrologique et hydrogéologique

Réseau hydrologique



Source : infoterre.brgm.fr

La commune de Cesson est traversée par le Ru de Balory selon un axe NE/SO et long de 11km. Il prend sa source au nord de Vert-Saint-Denis et se jette dans la Seine au niveau de la commune de Seine-Port, limitrophe de Cesson. Ses eaux sont de moyenne qualité (niveau 2), du fait des pollutions domestiques, industrielles et agricoles. Les berges du ru présentent ponctuellement une végétation de milieux humides (aulnaie-peupleraie, roselières, prairies méso-hygrophiles).

Cesson dispose de l'étang du Follet à l'ouest de la commune qui est traversé par le Ru de Balory. Ce bassin sert à la retenue des eaux pluviales et est géré par l'agglomération Grand Paris Sud. Il est classé comme espace remarquable dans l'inventaire des espaces naturels du territoire de Sénart en 1995. Le site est important pour le stationnement et le passage des oiseaux en Seine-et-Marne.

Un petit ru dit des Saints-Pères, circule de façon souterraine au nord de Cesson, en bordure du bois des Saints-Pères, bois qui accueille de nombreuses mares.
Dans le quartier le plus au sud de la commune a été réalisé un réseau de mares en parc urbain.

Source : PLU-12/15

► Un réseau hydrologique plus visible au centre de la commune (ru de Balory) qu'au nord (ru des Saints-Pères et mares dans le bois)

Réseau hydrogéologique

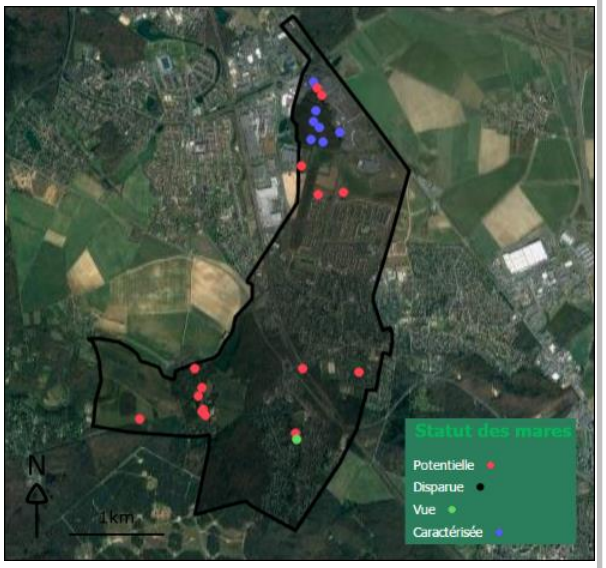
La géologie influence l'organisation des points et cours d'eau. Deux nappes souterraines majeures ont été relevées :

- La nappe tertiaire-Champigny-en Brie et Soissonnais, à dominante sédimentaire, dite en réseau de fissure car le calcaire de Champigny est très karstique (il s'altère rapidement). C'est la principale nappe du secteur, dans laquelle est puisée l'eau de la commune.

- La nappe Albien-néocomien captif, à dominante sédimentaire, avec intrusion saline. Cette nappe est trans-bassin et sensible aux prélèvements.

Source : ades.eaufrance.fr

Les mares



Source : snpn.mares-idf.fr au 27/04/17

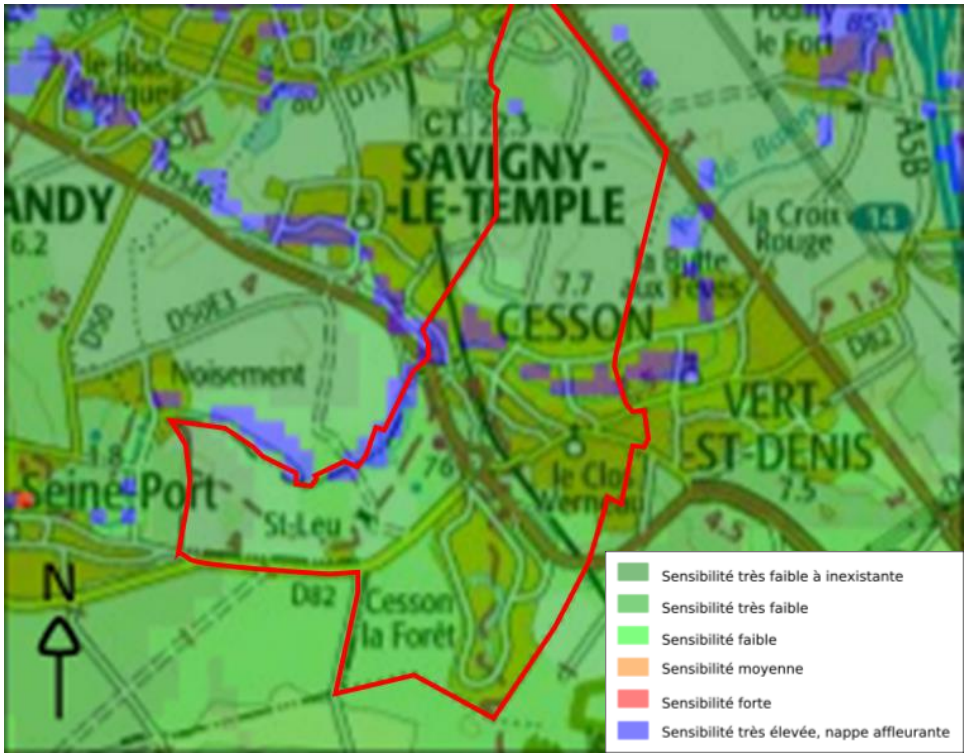
III. 1d Risques naturels

Le risque inondation dans les sédiments

Lorsque le sol est saturé d'eau, il arrive que les nappes des formations sédimentaires affleurent et qu'une inondation spontanée se produise.
La commune de Cesson est exposé à des risques allant d'une sensibilité très faible à une sensibilité très élevée. Cela est notamment dû à la présence de la nappe affleurante au niveau du ru de Balory du fait de la couche de marnes vertes. Le hameau de Saint-Leu a ainsi fait l'objet d'inondation de ce type en juin 2017.

Cesson dispose d'un programme d'action préventive sur les inondations (PAPI).

La commune de Cesson n'est pas exposée à une remontée de nappe dans le socle.



Source : Géorisques

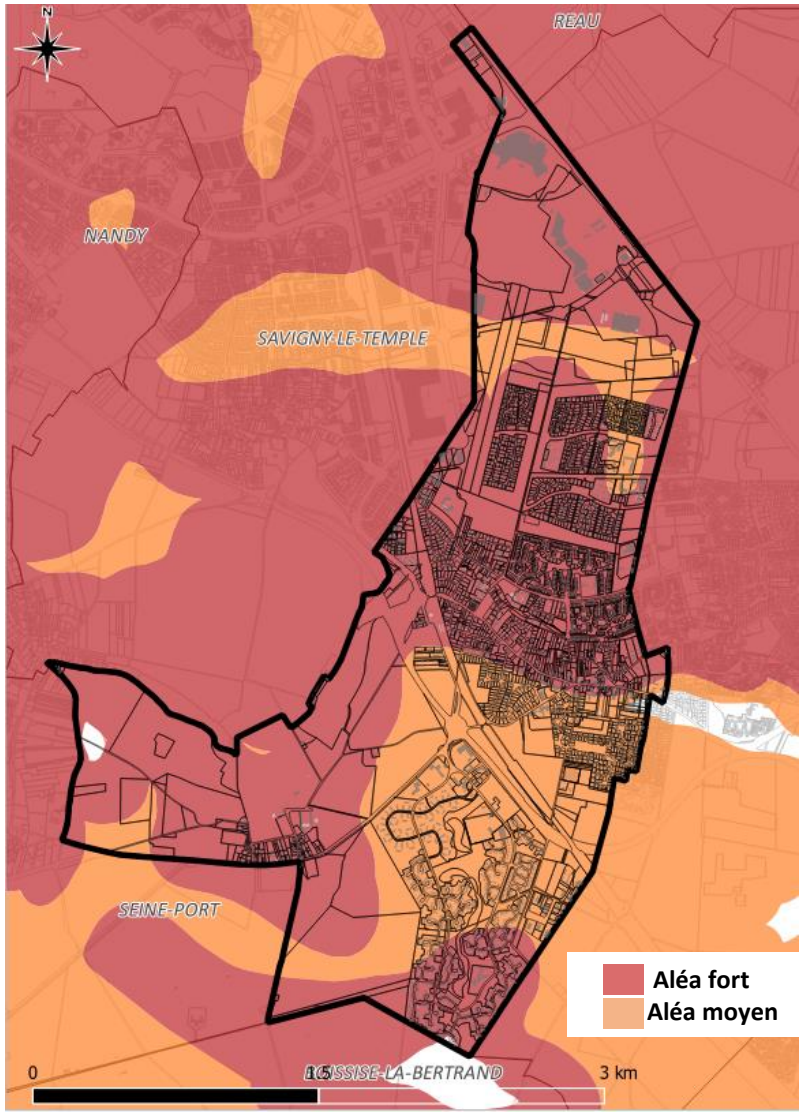
Ce sont surtout les abords du Ru de Balory qui sont exposés aux risques. Les orages de juin 2017 ont entraîné d'importantes inondations ont eu lieu au hameau de St-Leu, dans le bois de Saint-Assise ainsi qu'au niveau de l'étang du Follet et du ru en aval de la voie ferrée

► Un risque d'inondation par remontée de nappe phréatique aux abords du ru de Balory et à Saint-Leu

III. 1d Risques naturels

Les mouvements de terrain

Le risque de mouvement de terrain lié aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles



L'aléa retrait-gonflement des argiles – Echelle 1/5000e (Source : Géorisques)

► Un aléa retrait-gonflement des argiles fort à moyen à prendre en compte

La présence de l'aléa retrait-gonflement des argiles n'exclut pas l'urbanisation des secteurs concernés.
En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'Etat n°2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section du Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose, à compter du 1er janvier 2020 la réalisation d'une étude de sol pour les constructions nouvelles et les ventes, ainsi que, pour les biens existants, la consolidation des murs porteurs et la désolidarisation des extensions.

La commune de Cesson ne dispose pas de Plan de Prévention des Risques Naturels . Malgré cela, les communes limitrophes Savigny-le-Temple et Vert-Saint-Denis ont un PPR Tassements différentiels prescrit.

Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (période sèche), qui peuvent avoir des conséquences sur le bâti.
Selon les données géologiques (élaborées à l'échelle du 1/50 000e), le risque de retrait-gonflement des argiles sur la commune de Cesson est fort au niveau de l'affleurement des couches géologiques meubles de types marnes vertes (mélange de calcite et d'argile) et supragypseuses, qui se situent en rebord de plateau, notamment à Saint-Leu et dans la plaine du Moulin à vent. Il convient d'être vigilant là où ces couches géologiques affleurent car cela peut créer des ravinements.Le reste de la commune connait un risque moyen.

Le risque de mouvement de terrain

La commune de Cesson n'est pas exposée aux mouvements de terrain.

Le risque sismique

La risque sismique sur la commune de Cesson est de niveau 1 (très faible).

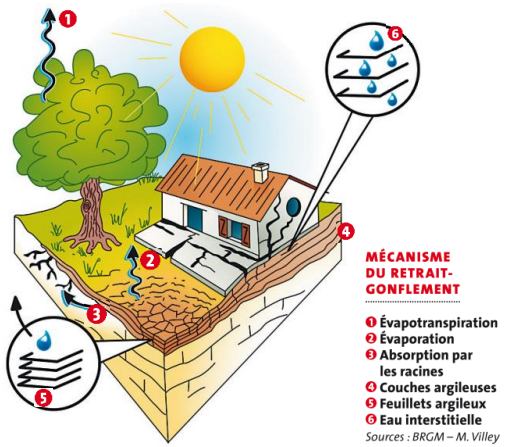
Le risque d'affaissement lié aux cavités souterraines

La commune de Cesson ne dispose pas de cavités souterraines.

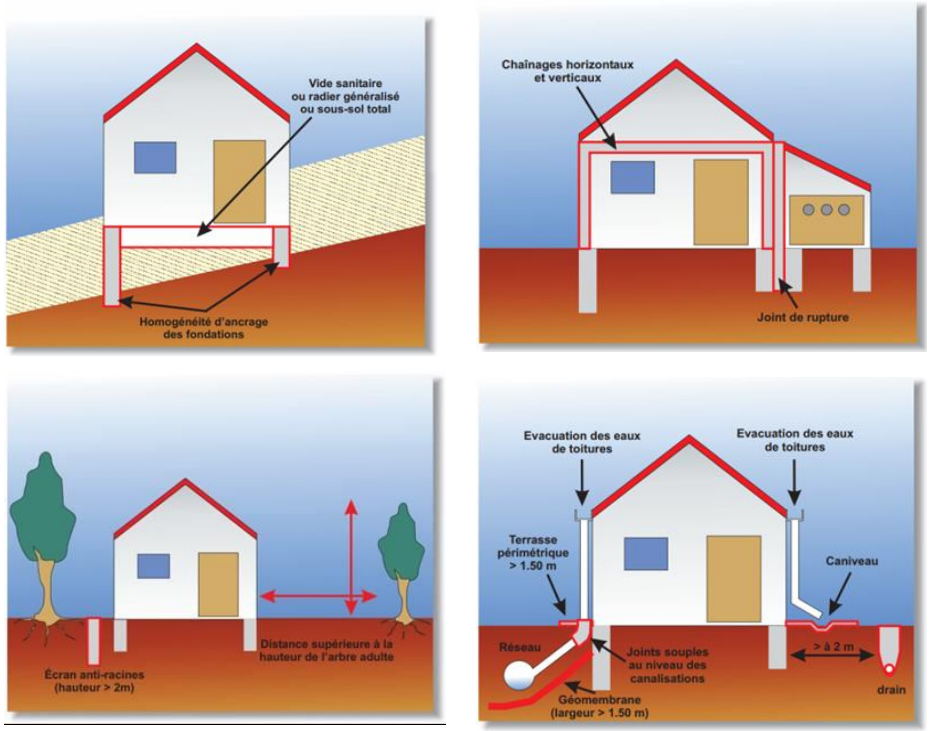
III. 1d Risques naturels

Le risque de mouvement de terrain lié aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles (suite)

Sur les sols très argileux, lors des périodes de sécheresse, le manque d'eau entraîne un tassement irrégulier du sol en surface (retrait). A l'inverse, un nouvel apport d'eau dans ces terrains produit un phénomène de gonflement. L'apparition de tassements différentiels peut avoir des conséquences importantes sur les bâtiments.
Les zones où l'aléa retrait-gonflement est qualifié de fort, sont celles où la probabilité de survenance d'un sinistre sera la plus élevée et où l'intensité des phénomènes attendus est la plus forte. Dans les zones où l'aléa est qualifié de faible, la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante mais ces désordres ne toucheront qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, avec par exemple des arbres proches ou une hétérogénéité du sous-sol). Les zones d'aléa moyen correspondent à des zones intermédiaires entre ces deux situations extrêmes. Quant aux zones où l'aléa est estimé a priori nul, il s'agit des secteurs où les cartes géologiques actuelles n'indiquent pas la présence de terrain argileux en surface.



Pour construire sur un sol sensible au retrait gonflement des argiles, il convient de respecter des principes constructifs qui concernent notamment les fondations, la structure et l'environnement immédiat du projet.
Il faut tout d'abord préciser la nature du sol en faisant appel à un bureau d'études spécialisé qui identifiera la sensibilité du sol argileux au retrait-gonflement.
Ensuite, il conviendra de réaliser des fondations appropriées, c'est-à-dire continues, armées et bétonnées à pleine fouille, ancrées de façon homogène, avec un radier ou plancher porteur sur vide sanitaire.
Enfin, il s'agira de consolider les murs porteurs et de désolidariser les bâtiments accolés, autrement dit, de prévoir des chaînages horizontaux et verticaux pour les murs porteurs et des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.
Pour rénover ou aménager sur sol argileux, il faut :
-Éviter les variations localisées d'humidité (éviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations et autour de celles-ci assurer l'étanchéité des canalisations, éviter les pompages, positionner préférentiellement les sources de chaleur en sous-sol le long des murs intérieurs)
-Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres (éviter les espèces avides d'eau à proximité, élaguer régulièrement, sur un terrain récemment défriché attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire).



Sources : brgm.fr/Fichiers/ficheScientifique/num3.pdf

III.1e Risques technologiques

Les sites et sols pollués ou susceptibles d'être pollués

La Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service (BASIAS) (1) du MEDDE recense 15 sites de pollution potentielle, liée à une activité terminée ou en cours : il s'agit de garages, blanchisseries, décharge et déchetterie, station d'épuration ainsi que de diverses activités polluantes.

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site (source communale)
IDF7700130	Transports Déménagements Paris Seine et Marne ex Internationale de Recherche et de Représentation Industrielles IRRI	Transports - Déménagements	19 rue Monier Charles	CESSON	C20.16Z G45.21A V89.03Z	Activité terminée
IDF7702509	DAGUET (Garage)	Garage du Verneau	13 rue Monier Charles	CESSON	G47.30Z G47.30Z	Activité terminée
IDF7702972	DE PAIX DE CŒUR (J.C.), Ex. SERILEC	Atelier de câblage	rue Fontaine (de la)	CESSON	C27.32Z G45.21B	Activité terminée
IDF7706401	PREVOS Claude	Garage - Station-service	41 rue Gros caillou (du)	CESSON	G45.21A G47.30Z	Activité terminée
IDF7707070	Station d'épuration de CESSON	Station d'épuration des eaux usées		CESSON	E37.00Z	Activité terminée
IDF7707334	Municipalité de Cesson	Décharge d'ordures ménagères	lieu dit Sentier Vert (le)	CESSON	E38.11Z	Activité terminée
IDF7707340	ONYX, Compostage Cesson.		lieu dit Jusice, La	CESSON	E38.11Z E38.43Z	Activité terminée
IDF7708292	Collège du Grand Parc	Transformateur	1 avenue Zibeline (de la)	CESSON	D35.44Z	En activité
IDF7708295	FORASOL (Société)	Forage BBL 1 bis	lieu dit Saint-Leu Bois Brûlé	CESSON	V89.03Z	Ne sait pas
IDF7708296	SAMADOC	AUCHAN (Hypermarché)	route Nationale n°6	CESSON	V89.03Z V89.03Z	En activité
IDF7708297	Club à sec	Pressing	Boissenart (Centre commercial de)	CESSON	S96.01	En activité
IDF7708299	Salmon	Sérigraphie	Zone d'activité Rond de Bel Air (du)	CESSON	C18.1	Activité terminée
IDF7708300	Service d'exploitation de la Société des Eaux de Melun	Service d'exploitation de la Société des Eaux de Melun		CESSON	D35.44Z	Ne sait pas
IDF7708302	Pressing de Cesson	Blanchisserie - Nettoyage à sec	45 avenue Monier Charles	CESSON	S96.01	En activité
IDF7709027	Louveaux	Station-service - Epicerie	Place Verneau	CESSON	G47.30Z	Activité terminée ou jamais connue

(1) Cette base de données vient en complément de la base de données nationale BASOL sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. La base BASIAS étant relativement jeune, certains sites industriels historiques présentant un impact des sols lié à l'ancienne activité peuvent ne pas être référencés.

Les mentions indiquées en rouge correspondent à des mises à jour et précisions ajoutées à la base de données, établie en 2007.(Source : Mairie de Cesson)

Les sites pollués ou susceptibles d'être pollués et les installations déclarants des rejets et transferts de polluants

Aucun établissement déclarant des rejets et transferts de polluants n'est présent sur la commune, mais on en recense 11 dans un rayon de 5km autour de la commune.

Ces installations sont issues du registre des rejets et des transferts de polluants (RRTP), un inventaire national des substances chimique et/ou des polluants potentiellement dangereux rejetés dans l'air, l'eau et le sol ainsi que de la production et du traitement des déchets dangereux et non dangereux.

Source : Géorisques

III.1e Risques technologiques

Les installations classées pour la protection de l'environnement

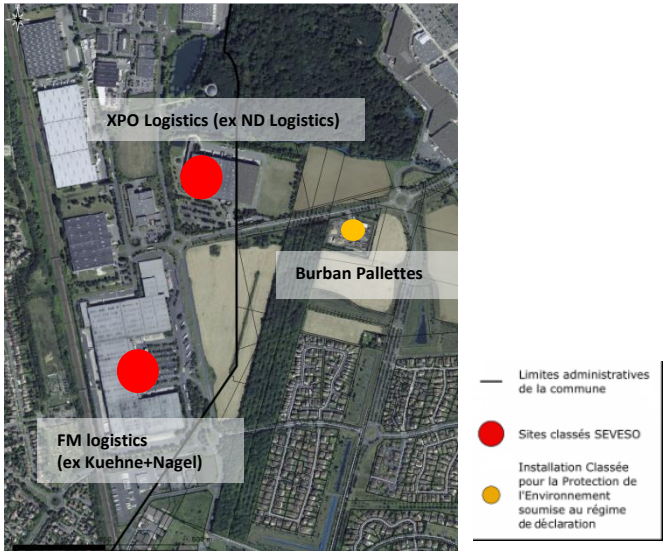
Source : Géorisques

Il existe 3 établissements sur la commune de Cesson qui présentent des risques plus ou moins importants pour l'environnement :

•Une installation classée pour la protection de l'environnement se situe au nord de la commune : il s'agit de l'entreprise de recyclage de palettes BURBAN PALETTES implanté près du bois des Saints-Pères depuis juin 2016. Cette installation est soumise à autorisation.

•On recense également une ICPE SEVESO seuil bas soumise à autorisation avec servitudes sur la commune voisine de Savigny-le-Temple et limitrophe à Cesson : la société FM logistics (ex KUEHNE+NAGEL : entrepôt de produits dangereux)). La société KUEHNE+NAGEL a fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) approuvé par arrêté préfectoral n°11 DCSE IC du 10 novembre 2011 qui délimite une servitude interdisant les ERP difficilement évacuables et les constructions de plus de 20 m de hauteur (dans la zone b – voir carte).

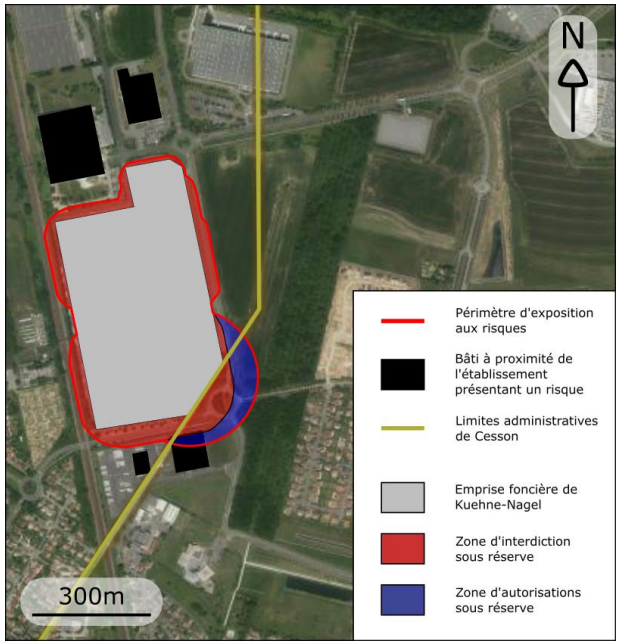
•Une installation classée SEVESO seuil bas est également présente sur cette commune; il s'agit de l'entreprise XPO logistics (ex ND LOGISTICS) entreposant pareillement des produits dangereux.



Le Plan de Prévention des Risques Technologiques portant sur le périmètre de FM logistics (ex Kuehne+Nagel)

Le PPRT a pour but de limiter les effets d'accidents dans les installations potentiellement dangereuses, comme celle de Kuehne+Nagel. Le PPRT approuvé vaut servitude d'utilité publique. Cette servitude reste vigueur en l'absence d'arrêté prefectoral d'abrogation.
Chaque zone sur la carte ci-dessous correspond à une réglementation différente :

- Dans la zone grise, toute construction doit être liée à l'activité à l'origine du risque, à tout ce qui est nécessaire aux secours ou à destination du gardiennage.
- Dans la zone d'interdiction sous réserve (en rouge), toute construction est interdite sauf les équipements spécifiques.
- Dans la zone d'autorisations sous réserve (en bleu), sont seulement interdites les constructions de plus de 20m de hauteur et les établissements recevant du public difficilement évacuables.



Source : PPRT Kuehne+Nagel

Risques lié au transport de matières dangereuses

Deux canalisations de transport de matières dangereuses traversent la commune de Cesson :

- La canalisation de gaz Crisenoy – Cesson au centre de la commune: dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité d'un ouvrage de gaz, le pétitionnaire doit consulter GRTgaz, Direction des opérations – Département Maintenance Données Techniques et Travaux Tiers – 2 rue Jean Pierre Timbaud – 92 238 GENNEVILLIERS CEDEX.

- Le Pipeline Donges – Melun – Metz qui traverse la zone d'activités situés à l'est de Cesson-la-Forêt : en cas de travaux à proximité de ces ouvrages, les pétionnaires doivent consulter SDFM, 47 avenue Franklin Roosevelt 77210 AVON

Risque nucléaire

Il n'existe aucune installation nucléaire dans un rayon de 20 km. Cependant, la présence de la centrale de Nogent-sur-Seine à environ 70km pourrait en cas de problème entraîner le déclenchement de dispositifs de précaution.

Les lignes à haute tension

Aucune ligne à haute tension ne traverse le territoire de la commune.

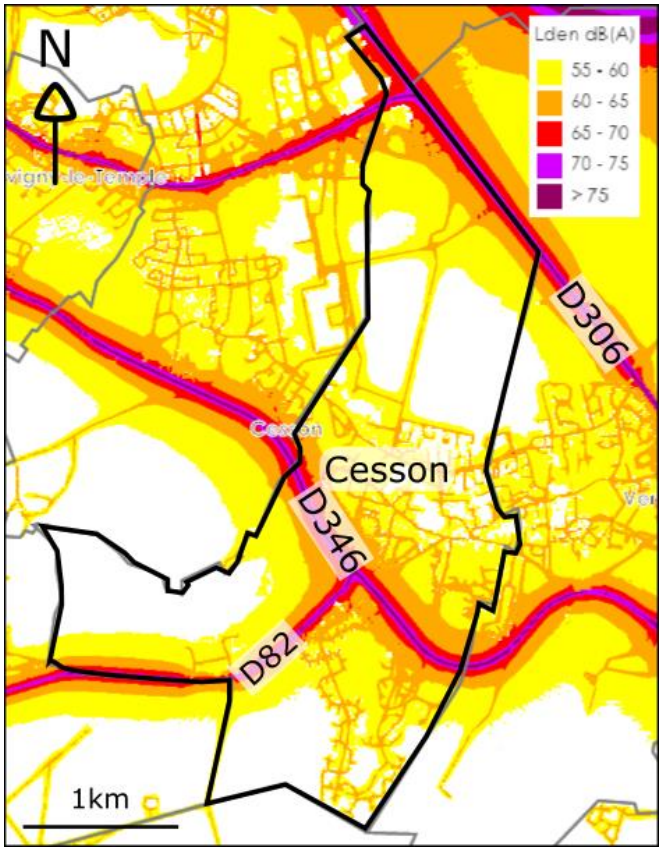
L'exposition aux émissions radioélectriques :

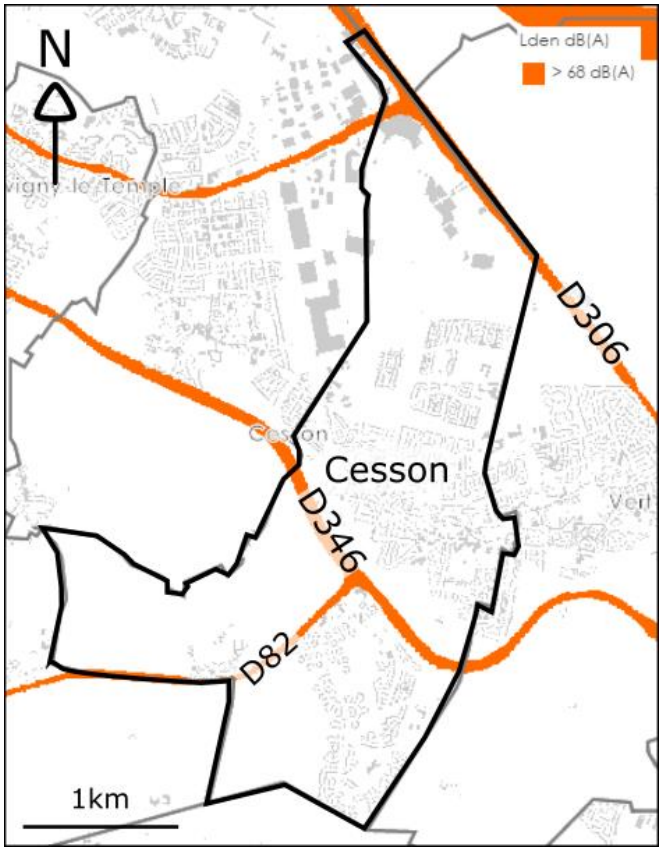
D'après les mesures effectuées en mai 2018, le niveau d'exposition est de 0,18 V/m, soit un niveau inférieur aux valeurs limites fixées par le décret du 3 mai 2002, la valeur limité la plus faibles étant de 28 V/m. (source: www.cartoradio.fr)

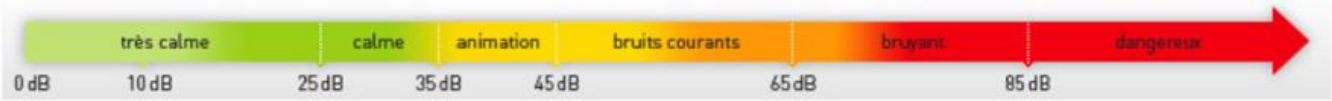
► Un risque technologique à prendre en compte avec une installation classée pour la protection de l'environnement seuil haut sur la commune voisine de Savigny limitant de fait l'urbanisation

III. 1e Risque technologique

L'environnement sonore







Source : bruitparif

La commune de Cesson subit des nuisances sonores dues à la proximité des routes RD346 passant par le centre de la commune, RD306 au nord, et D82 au sud.
Tandis que la RD346 permet de rejoindre Melun au sud, la RD306 connecte Cesson à l'A5 qui permet ensuite de se rendre à Paris. Ce sont donc des routes départementales fortement empruntées au quotidien..

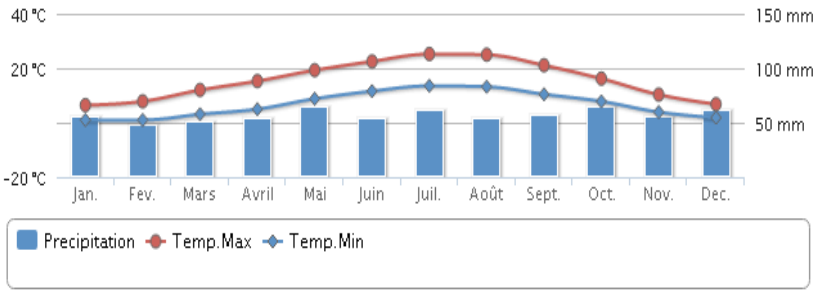
L'indicateur réglementaire Lden (Level day evening night) représente le niveau de bruit global pendant une journée (jour, soir et nuit). Il est calculé à partir des niveaux sonores moyennés sur les périodes 6h-18h (jour), 18h-22h (soir) et 22h-6h (nuit).
Selon l'indicateur, une exposition de plus de 68 dB(A) sur 24h n'est plus acceptable pour la population. A Cesson, on remarque que les bâtiments dont les façades donnent sur les trois routes principales (D306, D346, D82) subissent un bruit sur 24h supérieur à 68 dB(A). Le reste de la commune est plutôt bien protégée des nuisances sonores.

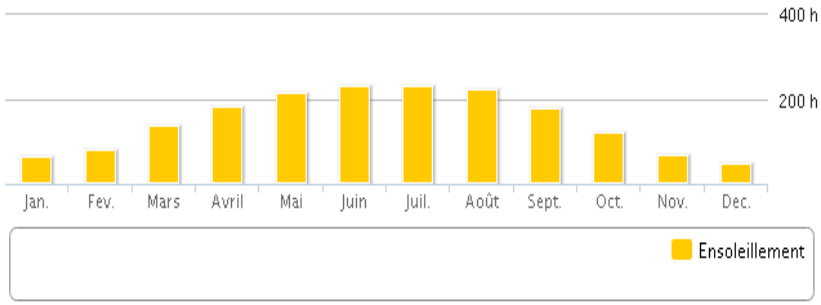
Il n'existe pas de dispositif spécifique à la protection contre les nuisances sonores (type mur anti-bruit) sur la commune.

► Des nuisances liées à des axes routiers et ferroviaires traversant la commune en son centre à prendre en compte dans l'urbanisation éventuelle de secteurs à proximité de ceux-ci

III. 1f Contexte climatique

Données recueillies par la station météorologique de Melun entre 1981 et 2010





Normales annuelles - Melun

Température minimale 1981-2010	Température maximale 1981-2010	Hauteur de précipitations 1981-2010	Nombre de jours avec précipitations 1981-2010	Durée d'ensoleillement 1991-2010	Nombre de jours avec bon ensoleillement 1991-2010
6,8 °C	15,7 °C	676,9 mm	117,2 j	1752,5 h	60,2 j

Source : Météo France

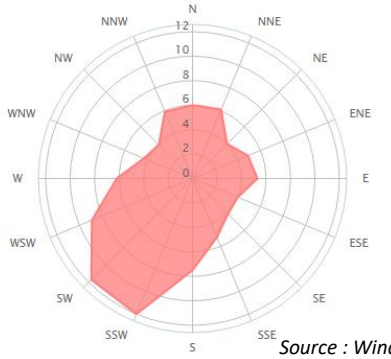
Le climat est de type océanique à tendance semi-continentale, caractérisé par un été frais et un hiver frais à très frais, des précipitations faibles mais régulières.

La station météorologique la plus proche est celle de Melun. Elle permet d'obtenir des données précises sur le climat du secteur.

La température moyenne, établie de 1981 à 2010, correspond à 11.25°C. La moyenne des températures minimales équivaut à 6.8°C, celle des températures maximales à 15.7°C.

La hauteur moyenne des précipitations, calculée sur la même période, s'élève à 676,9 mm par an, les mois les plus pluvieux étant ceux d'octobre et de novembre.

Distribution de la direction du vent



Source : Windfinder

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

Source : PLU-12/15

L'enregistrement des données climatiques par Météo France sur la seconde moitié du XXe siècle permet de montrer pour l'Île-de-France :

- Une hausse des températures moyennes en Île-de-France de 0,3°C par décennie sur la période 1959-2009
- L'accentuation du réchauffement depuis le début des années 1980
- Un réchauffement plus marqué au printemps et surtout en été
- Peu ou pas d'évolution des précipitations
- Des sécheresses en progression

Dans le cadre d'une étude de caractérisation de la vulnérabilité du territoire au changement climatique, financée par le Département de Seine-et-Marne, la Région Ile-de-France et l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME), des travaux ont été menés pour identifier les tendances d'évolution des principaux indicateurs climatiques sur le département de Seine-et-Marne.

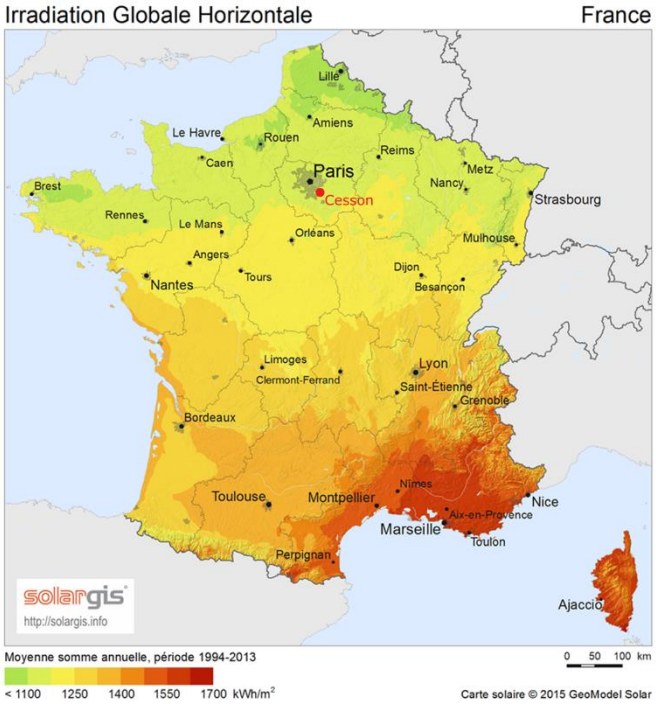
Les impacts potentiels du changement climatique sont étudiés dans le cadre de cette étude.
Des problématiques sont attendues à l'horizon 2050 notamment en matière de :

- Ressource en eau (risque de pénuries/ pression ressources/augmentation prix eau à anticiper),
- Agricole et forestier (modifications des pratiques culturales)
- Santé (présence de nombreux espaces naturels jouera un rôle de rafraichissement réduire effets de la canicule),
- Tourisme,
- Infrastructure et cadre bâti (amplification des épisode de sécheresse laisse présager une augmentation des sinistres liés au retrait gonflement argile).

III. 1g Données sur le potentiel énergétique

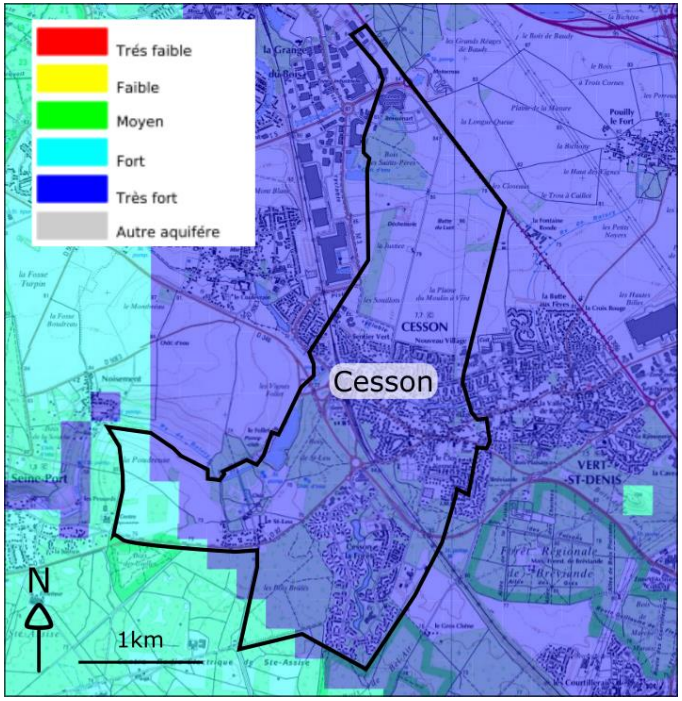
Les problématiques énergétiques et climatiques font partie des domaines pour lesquels existent des objectifs dans le cadre des actions à conduire par les collectivités territoriales, ainsi leur action en matière d'urbanisme *« vise à atteindre les objectifs suivants : (…) 7°) La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement. »* (article L.101-2 du code de l'urbanisme).
À ce titre, les documents d'urbanisme doivent notamment permettre, la *« réduction des émissions de gaz à effet de serre,(…) la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables »*.

Radiations solaires



Source : SolarGIS

Potentiel géothermique



Source : ADEME/BRGM

L'énergie solaire

L'énergie solaire constitue un potentiel en Ile de France avec une radiation solaire de plus de 1 MWh par m².
Le territoire de Cesson peut se prêter à l'utilisation de l'énergie solaire pour la production d'énergie thermique ou photovoltaïque.
Les chiffres sur les déclarations préalables pour la mise en place de panneaux solaires montrent un attrait récent des administrés vers les énergies renouvelables, mais l'arrêt des aides (crédit d'impôt) pour la mise en place de ces équipements a considérablement freiné leur développement. Il faut les encourager dans le règlement du PLU.
L'intégration architecturale des panneaux est cependant délicate.

La géothermie

La cartographie réalisée par le BRGM en partenariat avec l'ADEME montre un potentiel géothermique fort à très fort sur le territoire de Cesson. L'existence d'énergie disponible dans le sous- sol et notamment dans l'eau des aquifères permet d'évaluer si, en un endroit donné, l'installation de pompes à chaleurs sur nappe aquifère est envisageable.

Source : BRGM

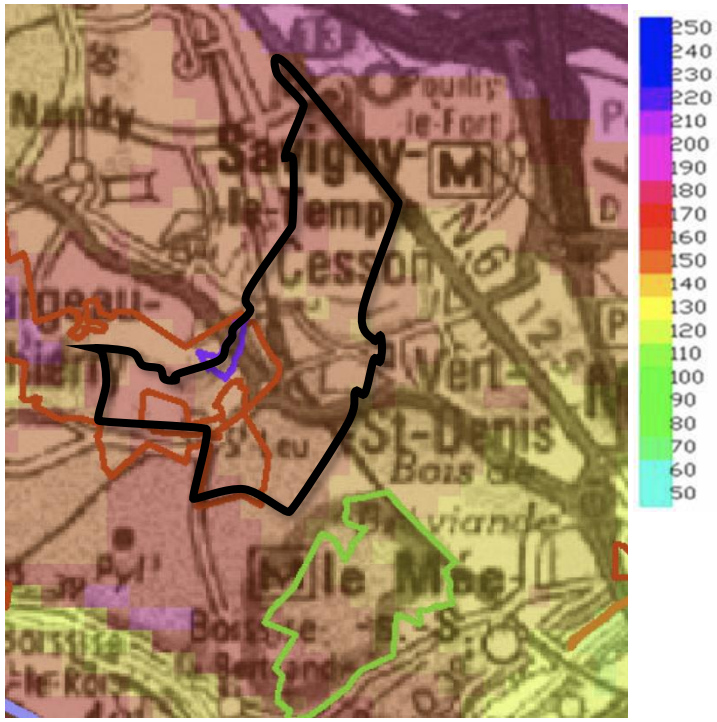
► Un potentiel important de production d'énergie à partir de sources renouvelables

III. 1g Données sur le potentiel énergétique

L'éolien

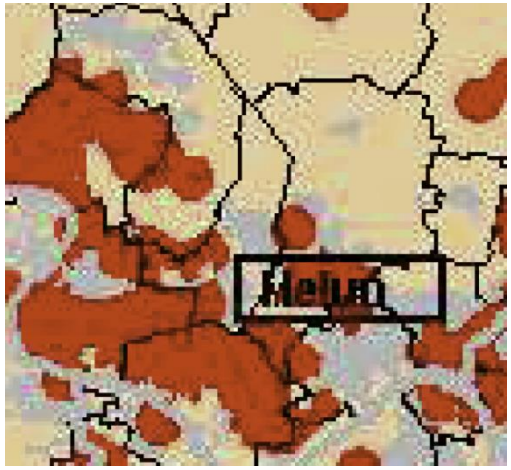
L'atlas éolien francilien disponible sur le site de l'ARENE constitue une cartographie des densités d'énergie éolienne (proportionnelles à la vitesse moyenne du vent) exploitables en Île-de-France à différentes altitudes (10 m, 30 m, 60 m et 90 m).
La ressource est considérée comme peu présente sur le territoire de la Grand Paris Sud : une grande partie du territoire est inapte au développement éolien et la densité énergétique y est relativement faible.

Densité d'énergie an W/m² à 60 m de hauteur - Source : ARENE



Le Schéma Régional Éolien (SRE), approuvé par le préfet de la région Île-de-France et le président du Conseil régional d'Île-de-France le 28 septembre 2012, constitue un volet annexé du SRCAE. Le SRE a été annulé par le tribunal administratif le 13 novembre 2014.

Dans l'attente de l'élaboration d'un nouveau SRE, on se référera au guide méthodologique relatif à l'implantation des éoliennes en Seine et Marne- mars 2007 – préfecture de Seine et Marne.
Ce guide est un outil permettant d'identifier les espaces les plus propices à l'implantation d'éoliennes. Il a pour objectif d'informer les acteurs locaux impliqués dans les projets d'éolien. Il doit permettre d'aider aux décisions d'implantation d'éoliennes dans le respect des règles des territoires.



Carte de synthèse des principales données conditionnant l'installation des éoliennes – Source : Guide de l'éolien CG 77

sites patrimoniaux et environnementaux fortement déconseillés pour l'implantation d'éoliennes:
. sites classés et inscrits
. ZPPAUP et périmètres de protection MH
. zones Natura 2000, ZICO, ENS, ZNIEFF
. APB, réserves naturelles, vallées

zones de vigilance autour des sites patrimoniaux et environnementaux

zones d'habitat

Sur le territoire de Cesson, le potentiel reste très restreint dufait de la proximité de sites patrimoniaux et environnementaux et de la densité energétique relativement faible estimée sur le secteur.

III. 1h Données sur la qualité de l'air

L'indice de pollution Citeair à Cesson en 2019

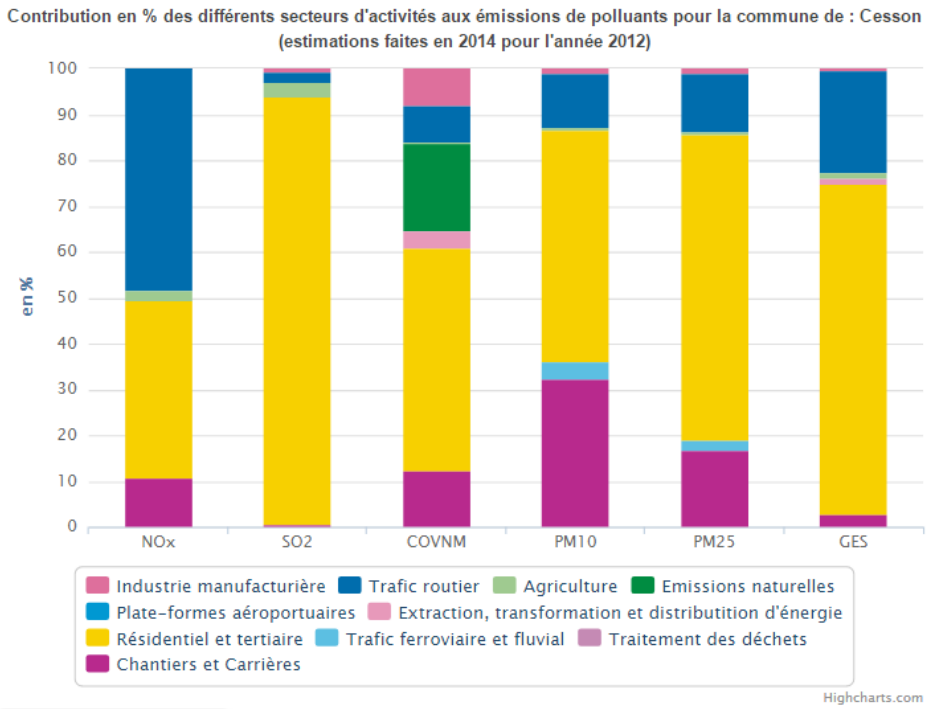
Indice Citeair	Nombre de jours	% du nombre de jours
[0-24]	30	8.22
[25-49]	287	78.63
[50-74]	47	12.88
[75-100]	1	0.27
[>100]	0	0

Indicateurs de dépassement des valeurs limites en 2018

40 µg/m³ en moyenne annuelle			
	Commune Cesson	Département Seine-et-Marne	Île-de-France
Nombre d'habitants affectés	0	<1%	900000
Superficie cumulée (km2)	0	<1%	63
Longueur de voirie concernée (km)	0	43	769

* Les indicateurs de dépassement sont très faibles. Compte-tenu des incertitudes de la méthode d'estimation employée, les chiffres ne sont pas significatifs.

Les émissions de gaz à effet de serre (GES) de Cesson en 2016



Source : Airparif

Depuis 2011, l'indice « A.T.M.O. » a été remplacé par l'indice « CITEAIR » : il s'agit de fournir une information sur la qualité de l'air adaptée à un large public.

Le territoire de la commune n'est pas directement couvert par le réseau de surveillance de la qualité de l'air en Ile-de-France géré par Airparif. Les stations les plus proches sont celles de Melun (station périurbaine) et de Fontainebleau (station rurale).

L'indice annuel Citeair pour la commune de Cesson est d'environ 40. Cela correspond à une pollution atmosphérique faible selon l'échelle définie par l'Union Européenne.

La commune de Cesson ne connait donc pas d'exposition significative à la pollution au dioxyde de carbone (gaz d'échappement).
Cependant la commune est classée en zone sensible pour la qualité de l'air du fait des densités de population élevées, et par des dépassements des valeurs limites concernant les particules PM10 et les oxydes d'azote.

Sources : Airparif et diagnostic du SCoT de Sénart

► Une pollution de l'air relativement faible mais Cesson est une zone sensible, des dépassements de seuils limites ayant été franchis
► Des émissions essentiellement liées au secteur résidentiel

III. 1i Données sur la qualité de l'eau

Conformité

Conclusions sanitaires	Eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.
Conformité bactériologique	oui
Conformité physico-chimique	oui
Respect des références de qualité	oui

Résultats d'analyses

Source : Ministère chargé de la Santé

Paramètre	Valeur	Limite de qualité	Référence de qualité
Entérocoques /100ml-MS	<1 n/(100mL)	≤ 0 n/(100mL)	
Bact. et spores sulfito-rédu./100ml	<1 n/(100mL)		≤ 0 n/(100mL)
Bact. aér. revivifiables à 22°-68h	<1 n/mL		
Bact. aér. revivifiables à 36°-44h	16 n/mL		
Bactéries coliformes /100ml-MS	<1 n/(100mL)		≤ 0 n/(100mL)
Escherichia coli /100ml - MF	<1 n/(100mL)	≤ 0 n/(100mL)	
Température de l'eau *	15,7 °C		≤ 25 °C
Coloration	<5 mg(Pt)/L		≤ 15 mg(Pt)/L
Couleur (qualitatif)	0		
Aspect (qualitatif)	0		
Odeur (qualitatif)	0		
Saveur (qualitatif)	0		
Turbidité néphélométrique NFU	<0,1 NFU		≤ 2 NFU
Chlore libre *	0,47 mg(Cl2)/L		
Chlore total *	0,52 mg(Cl2)/L		
pH *	7,1 unité pH		≥6.5 et ≤ 9 unité pH
pH	7,32 unité pH		≥6.5 et ≤ 9 unité pH
Conductivité à 25°C	773 µS/cm		≥200 et ≤ 1100 µS/cm
Ammonium (en NH4)	<0,05 mg/L		≤ 0.1 mg/L

* Analyse réalisée sur le terrain

► Une qualité de l'eau correcte mais perfectible

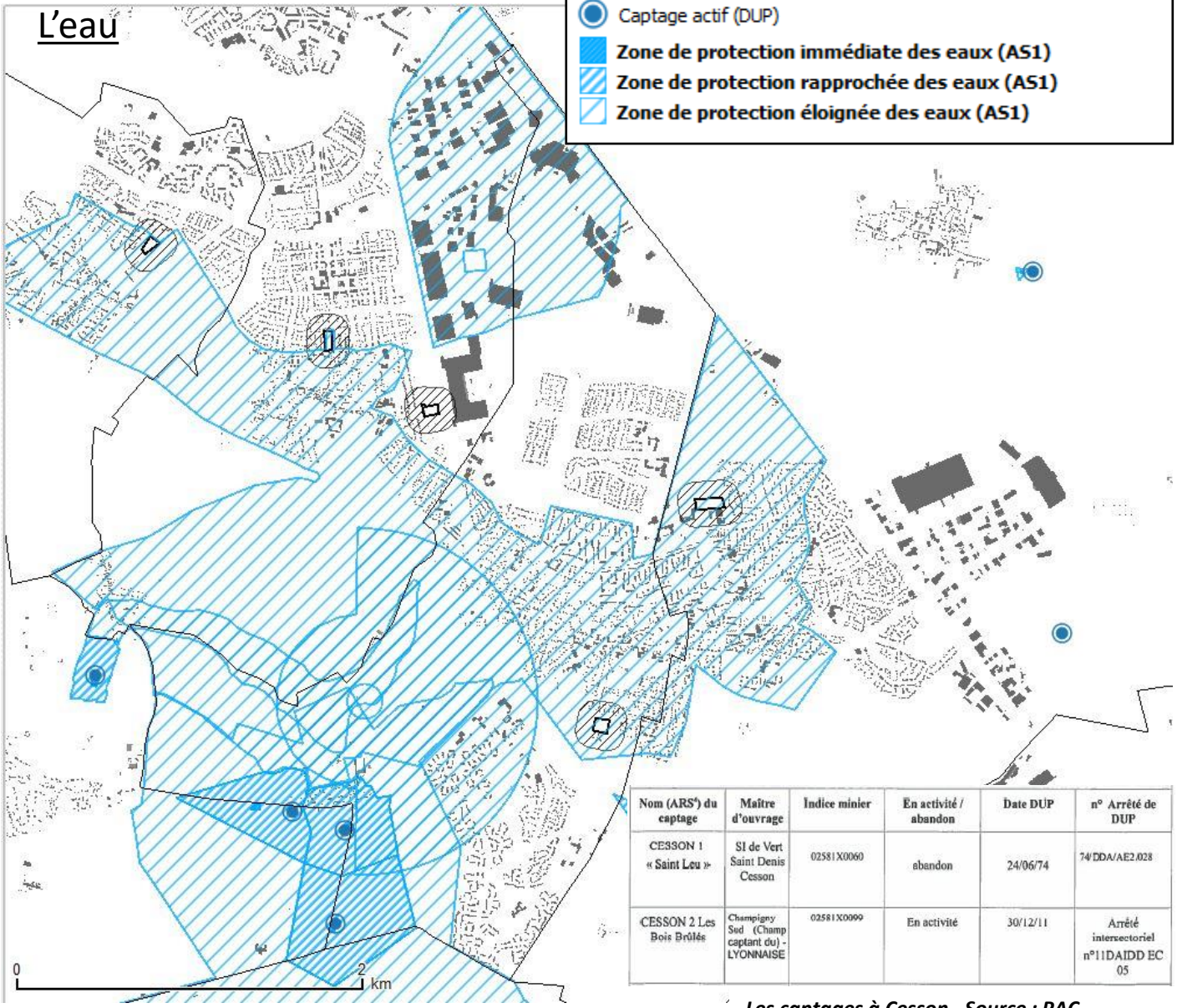
La distribution d'eau potable est gérée par GPS. Cesson est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux qui permet de protéger les points de captage d'éventuelles pollutions. GPS a confié à la Société des Eaux de Sénart l'affermage des ouvrages et du réseau de distribution d'eau potable.
Les ressources en eau potable proviennent du forage du Bois des Saints Pères et des forages de Livry. L'usine de traitement à Arvigny dessert l'ensemble de la commune en eau potable.

L'utilisation d'intrants agricoles est une source de pollution du sol (nitrates et phosphates) et représente une menace pour la qualité des eaux de surface aussi bien que souterraines. Pour information, en 2015 la qualité des eaux de la rivière était considérée comme moyenne.

La commune est sur le territoire de l'aire d'alimentation des captages prioritaires au titre du Grenelle de l'environnement de la fosse de Melun. Par ailleurs, elle est située sur la Zone Prioritaire d'Actions (ZPA) pour la protection des captages Vert-Saint-Denis, Champigny sud F1 et Boissise-la-Bertrand P1 pour lesquels un plan d'actions à mettre en œuvre a été défini pour améliorer la qualité des eaux brutes captées (arrêté n°2014/DDT/SEPR/199). Ce plan d'actions vise à la réduction des pollutions d'origine agricole, artisanale, industrielle et urbaine hors assainissement ainsi qu'un suivi complémentaire de la qualité de l'eau.
Depuis 2009, la Direction Principale des Routes (DPR) du Département n'utilise plus aucun produit chimique pour le désherbage des voiries à sa charge. La végétation est entretenue par des techniques alternatives (rotofil, désherbage thermique, paillage au pied des arbres...).
Les pratiques d'entretien de la commune, elles, ont été diagnostiquées. Elle est de plus formée et suivie par le Conseil Départemental (depuis le 20/12/2012) dans sa réduction de l'utilisation des herbicides.

Sources : PLU-12/15, DDT77, SDAGE, eau.seineetmarne

III. 1i Données sur la qualité de l'eau



Nom (ARS[4]) du captage	Maître d'ouvrage	Indice minier	En activité / abandon	Date DUP	n° Arrêté de DUP
CESSON 1 « Saint Leu »	SI de Vert Saint Denis Cesson	02581X0060	abandon	24/06/74	74/DDA/AE2.028
CESSON 2 Les Bois Brûlés	Champigny Sud (Champ captant du) - LYONNAISE	02581X0099	En activité	30/12/11	Arrêté intersectoriel n°11DAIDD EC 05

Les captages à Cesson– Source : PAC

Cesson est concerné par 2 captages actifs faisant l'objet d'un DUP (tandis qu'un autre captage est situé en limite communal à Seine-Port). Ces captages donnent lieu à des zones de protection rapprochée et éloignée des eaux, au sud-ouest de la commune au niveau du bois Brulé et dans le bois de Sainte-Assise en limite de Seine-Port. La pointe nord de la commune est également concernée par un périmètre de protection éloignée.

L'article R1321-13 du code de la santé publique précise :
«A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée, sont interdits les travaux, installations, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine. Les autres travaux, installations, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols peuvent faire l'objet de prescriptions, et sont soumis à une surveillance particulière, prévues dans l'acte déclaratif d'utilité publique. Chaque fois qu'il est nécessaire, le même acte précise que les limites du périmètre de protection rapprochée seront matérialisées et signalées.
A l'intérieur du périmètre de protection éloignée, peuvent être réglementés les travaux, installations, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols qui, compte tenu de la nature des terrains, présentent un danger de pollution pour les eaux prélevées ou transportées, du fait de la nature et de la quantité de produits polluants liés à ces travaux, installations, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols ou de l'étendue des surfaces que ceux-ci occupent.»

III. 1j Ressources naturelles

L'eau (suite)

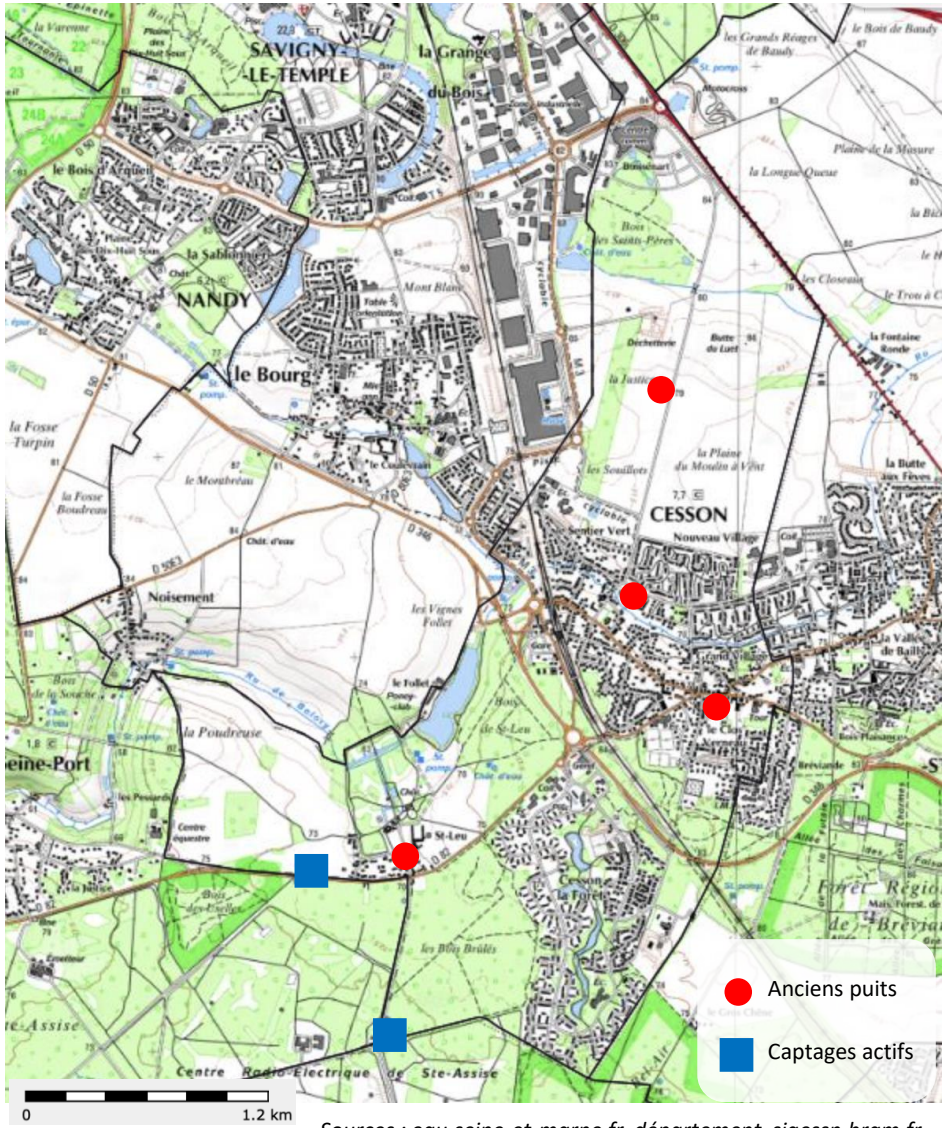
Le réseau d'eau de Cesson est correctement dimensionné et permet d'assurer la protection incendie.

L'eau est ensuite traitée à Boissise la Bertrand pour en retirer les pesticides.
Le stockage de l'eau de la commune se fait dans le château d'eau de Saint-Leu qui a une capacité de 2000 m³.
Le réseau d'approvisionnement a une longueur de 456 km.

Tous les prélèvements d'eau superficielle ou souterraine, à l'exception de ceux inférieurs à 1000 m³/an réputés domestiques, sont soumis à autorisation ou déclaration au titre de la loi sur l'eau, la commune étant incluse dans la zone de répartition des eaux (ZRE) de la nappe du Champigny (arrêté n° 2009/DDEA/SEPR/497).

On trouve également sur la commune de 4 anciens puits, référencés comme points d'eau par le BRGM, principalement localisés dans les anciennes fermes et maison rurale (ferme Benoit, 7 rue du château à Saint-Leu, ferme des Saints-Pères, villa des marroniers).

Les puits et points de captage de l'eau sur la commune



Sources : eau.seine-et-marne.fr, département, sigessn.brgm.fr

Espaces agricoles

Le Sud-Ouest et le Nord de la commune sont occupés par des terres cultivées en plein champ, de nature céréalière (maïs, blé) ou betteravières, du fait de l'excellent qualité des sols bruns. Des prairies de fauche demeurent à proximité du hameau de Saint-Leu.
Les abords des champs présentent des espaces de friches, des groupements arbustifs accueillant une diversité biologique non négligeable.

Carrières

La commune de Cesson ne recense aucune carrière en activité ou désaffectée.

Forêts

En 2012, 314 300 m³ de bois ont été récoltés en Île-de-France. Avec 153 750 m³ récoltés, le bois d'énergie (tout simplement le bois utilisé pour produire du feu, que ce soit pour se chauffer, s'éclairer, cuisiner ou produire de l'électricité) représente près de la moitié de la production totale de bois en Île-de-France. (source : DRIAAF)
La Seine-et-Marne a un taux de boisement de l'ordre de 23 %, ce qui est égal à la moyenne régionale.
Le territoire communal possède plusieurs espaces boisés dont certains font plus de 100 ha (bois de Saint-Assise, forêt domaniale de Bréviande).
Les boisements de Cesson sont compris dans le périmètre d'acquisition étudié dans le cadre des Espaces Naturels Sensibles (espaces qui font l'objet d'un classement au titre des espaces boisés classés, dans un objectif de préservation et d'ouverture au public).

► Des ressources en eau limitées

III.2 Cadre juridique environnemental /les grandes protections environnementales

III.2a Le schéma de cohérence écologique de la région Ile-de-France

Les lois « Grenelle » ont assigné aux collectivités les objectifs de préservation et de remise en état des continuités écologiques.

Cadre de référence régional pour aménager durablement le territoire, le SRCE est destiné à aider les collectivités et leurs groupements, les aménageurs, les gestionnaires d'espaces et d'infrastructures, les entreprises, les particuliers, les établissements publics et les services de l'État à définir des actions concrètes à mener sur leurs territoires. En particulier, les collectivités et l'État doivent prendre en compte le SRCE à l'occasion de l'élaboration ou de la révision de leur document d'urbanisme, ainsi que dans leurs projets, notamment d'infrastructures linéaires.

Le SRCE a été adopté le 21 octobre 2013 par le préfet de la région Ile de France par arrêté n°2013/294-0001 après approbation par le Conseil régional le 26 septembre 2013.

La fragmentation et la destruction des milieux naturels par la consommation d'espace et l'artificialisation des sols sont les premières causes d'érosion de la biodiversité. La trame verte et bleue (TVB) participe à la préservation, la gestion et la remise en bon état des milieux, tout en prenant en compte les activités humaines, notamment agricoles, en milieu rural.
Elle correspond à la représentation du réseau d'espaces naturels et à la manière dont ces espaces fonctionnent ensemble : les continuités écologiques.

La fonctionnalité des continuités écologiques repose notamment sur :
- La diversité et la structure des milieux qui les composent et leur niveau de fragmentation ;
- Les interactions entre milieux, entre espèces et entre espèces et milieux ;
- Une densité suffisante à l'échelle du territoire concerné.

Les continuités écologiques

Elles comprennent les réservoirs de biodiversité et les corridors ou continuums qui les relient.

Les réservoirs de biodiversité correspondent à des milieux « naturels » ou plus généralement semi naturels, c'est-à-dire largement influencés par des activités humaines, dans lesquels la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables au maintien des espèces (reproduction, alimentation, repos…) y sont réunies (présence de populations viables).

Les corridors correspondent aux voies de déplacement préférentielles empruntées par la faune et la flore, qui relient les réservoirs de biodiversité. Ils ont été classés en sous-trames :

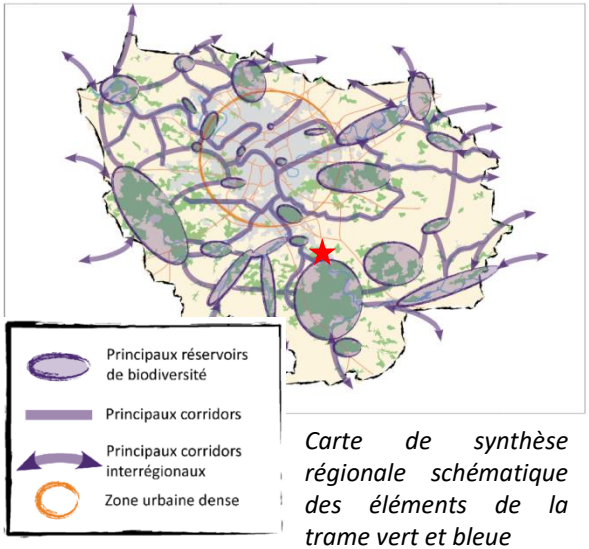
- La sous-trame arborée concerne tous les types de boisements.

- La sous-trame herbacée concerne les prairies, friches, parcs et dépendances vertes et pelouses calcaires.

- La sous-trame bleue concerne les plans d'eau, cours d'eau et les zones à dominante humide du SDAGE 2009.

Ces corridors sont dits fonctionnels lorsqu'ils sont empruntés ou susceptibles d'être empruntés par l'ensemble des espèces ou guildes d'espèces de la sous-trame concernée. Ils concernent toutes sortes d'espèces ayant des modalités de déplacement différentes (terrestres ou aériennes) et des exigences plutôt élevées en matière de qualité des habitats.

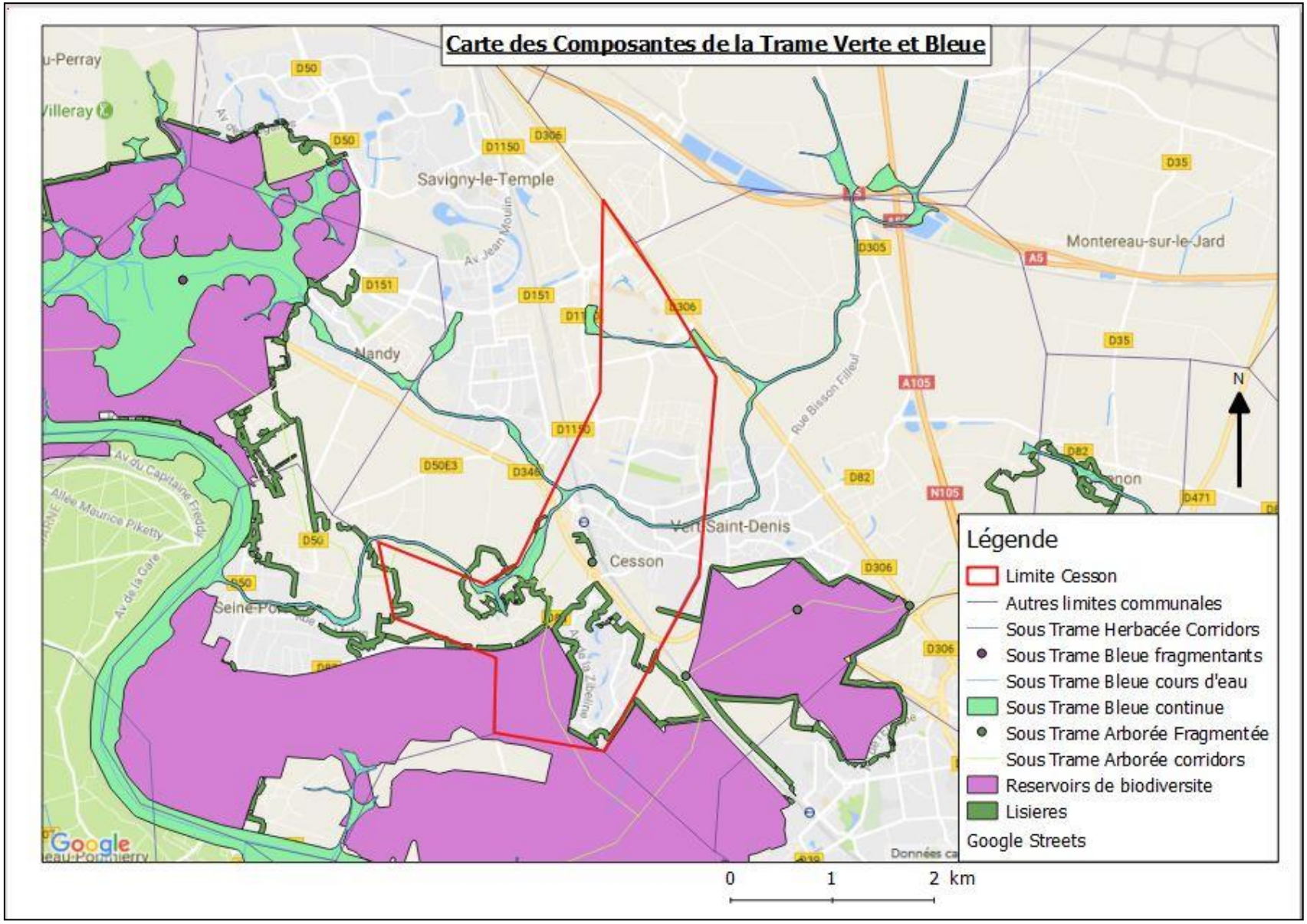
Ces corridors sont dits à fonctionnalité réduite lorsqu'ils peuvent être empruntés que par une partie des espèces ou guildes d'espèces généralement par des espèces les moins exigeantes ou à dispersion aérienne.



★ Cesson

Carte de synthèse régionale schématique des éléments de la trame vert et bleue

III.2b La carte de la trame verte et bleue du SRCE



La carte ci-contre, extraite du SRCE d'Ile-de-France, présente les composantes majeures de la trame verte et bleue sur le territoire communal étudié.

La commune de Cesson comprend sur la partie sud de son territoire un réservoir de biodiversité correspondant à une partie du Bois de Saint-Assise.

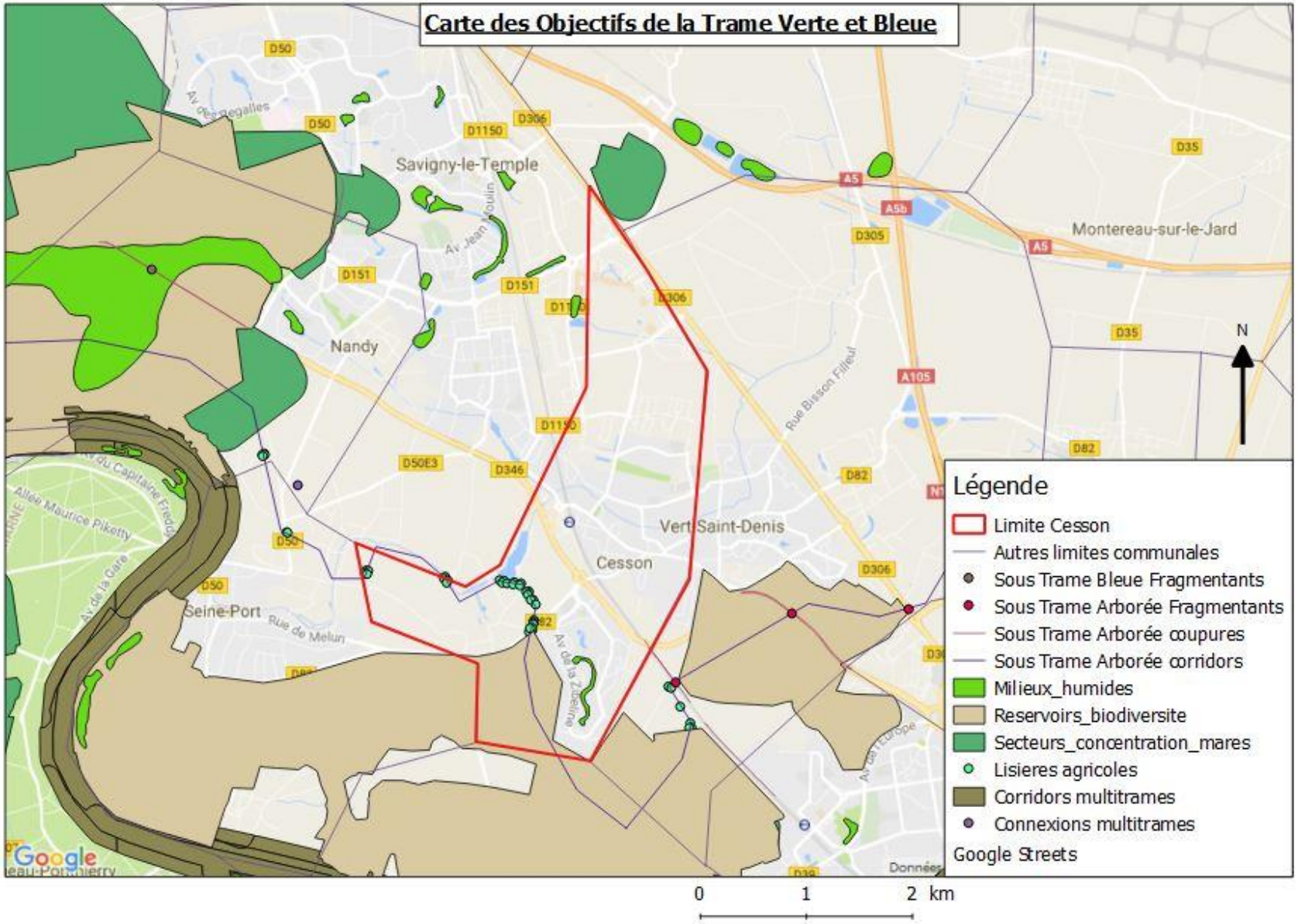
Le Bois de Saint-Assise représente également un corridor écologique majeur de la sous trame arborée.

Le principal corridor fonctionnel de la commune est le Ru de Balory, traversant la commune du sud ouest eu nord est ainsi que son affluent, le Ru des Saint Pères.

Ce corridor assure une continuité avec les cours d'eau et les nombreux milieux humides du territoire identifiés dans la trame bleue.

.

III.2b La carte de la trame verte et bleue du SRCE



La carte ci-contre représente les objectifs de préservation et de restauration de la Trame Verte et Bleue.

Sur la commune, la préservation du Bois de Saint-Assise, réservoir de biodiversité, les corridors fonctionnels de la sous trame arboré et du réseau hydrographique sont des objectifs majeurs identifiés dans le SRCE.

Il convient cependant d'émettre des réserves sur la fonction de corridors écologiques du Ru des Saint Pères. En effet ce dernier est entièrement busé et invisible de la surface depuis de nombreuse années, aménagement limitant fortement ses fonctionnalités écologiques

III.2c Les protections environnementales

Les Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Deux ZNIEFF ont été relevées sur le territoire d'étude :

- ZNIEFF de Type 2 :
Les ZNIEFF de type 2 représentent de grands ensembles naturels (massif forestier, vallée, plateau...) riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques, en tenant compte, notamment, du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.

1 ZNIEFF de type 2 a été identifiée sur la zone d'étude. Elle est présente sur une petite partie sud de la commune de Cesson :

-***ZNIEFF 110020147 - BOIS ET LANDES ENTRE SEINE-PORT ET MELUN :*** 1339,58 hectares : ce site est constitué principalement de boisement type Chênaies-charmaies. Elle comprend un réseau de milieux humides qui abrite une grande diversité de plantes, d'amphibiens et d'insectes.

- ZNIEFF de Type 1 :
Ces secteurs d'une superficie en général limitée, sont caractérisés par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux, rares, remarquables, ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Ces zones sont particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations, même limités.

1 ZNIEFF de type 1 a été identifiée sur la zone d'étude. Elle est présente sur une petite partie sud de la commune de Cesson :

-***ZNIEFF 110020124 - LANDES DE STE-ASSISE ET BOIS DE BOISSISE LA BERTRAND :*** 833,78 hectares : L'intérêt du site provient de la présence de landes atlantiques humides à Erica tetralix et de mares oligotrophes abritant de nombreuses espèces végétales remarquables dont certaines sont protégées en Ile-de-France. Le site des «Bruyères de Sainte-Assise» possède des conditions stationnelles particulièrement propices à l'implantation d'habitats à forte valeur patrimoniale et, de ce fait, d'une flore remarquable.

Carte 1 : périmètres ZNIEFF type 1

Carte 2 : périmètres ZNIEFF type 2

La Réserve Naturelle Régionale des Bruyères de Sainte-Assise.

Située en Ile-de-France, à 45 km au sud-est de Paris dans le département de la Seine-et-Marne, la réserve naturelle des Bruyères de Sainte-Assise s'étend sur une superficie de 93 hectares (cf. carte 4). Elle a été classée par délibération de la Commission permanente du Conseil régional Ile-de-France du 22 octobre 2009 (cf. annexe 3). Son classement est principalement lié à ses intérêts floristiques et entomologiques.

Pas moins de 276 espèces de plantes vasculaires ont été observées sur le site dont 21 espèces assez rares (AR), 12 espèces rares (R), 12 espèces très rares (RR) et une espèce extrêmement rare (RRR) : *Eleocharis multicaulis* (ZNIEFF). Parmi elles, on dénombre 18 espèces déterminantes ZNIEFF, dont 6 protégées régionales (PR) : *Erica scoparia* (RR) (omniprésente), *Illecebrum verticilatum* (RR), *Laserpitium latifolium* (RR), *Lobelia urens* (R), *Pedicularis sylvatica* (RR) et *Potamogeton polygonifolius* (R) et une espèce protégée nationale (PN) : *Pilularia globulifera* (RR).

Une grande partie de cette flore est en régression en Ile-de-France.

La réserve ne se trouve pas sur le territoire de la commune mais à proximité immédiate, Cependant sa situation et les statuts de protections la concernant font qu'elle ne sera pas impactée par le projet de PLU,

Carte 4 : Localisation de la RNR sur la commune de Seine-Port

Source : Geoportail/DRIE

Les Espaces Boisés Classés

La plupart des boisements présents sur le territoire communal sont classés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC).

Sur ces terrains, est interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. Toute coupe ou tout abattage est donc soumis à autorisation.

Ces zones de boisements sont riches en espèces animales et végétales. Comme les cours d'eau, les massifs boisés assurent également un rôle de continuité écologique pour de nombreuses espèces.

Il est donc nécessaire de prendre en compte la préservation de ces milieux.

Le Site classé « Boucles de la Seine et vallon du ru de Balory ».

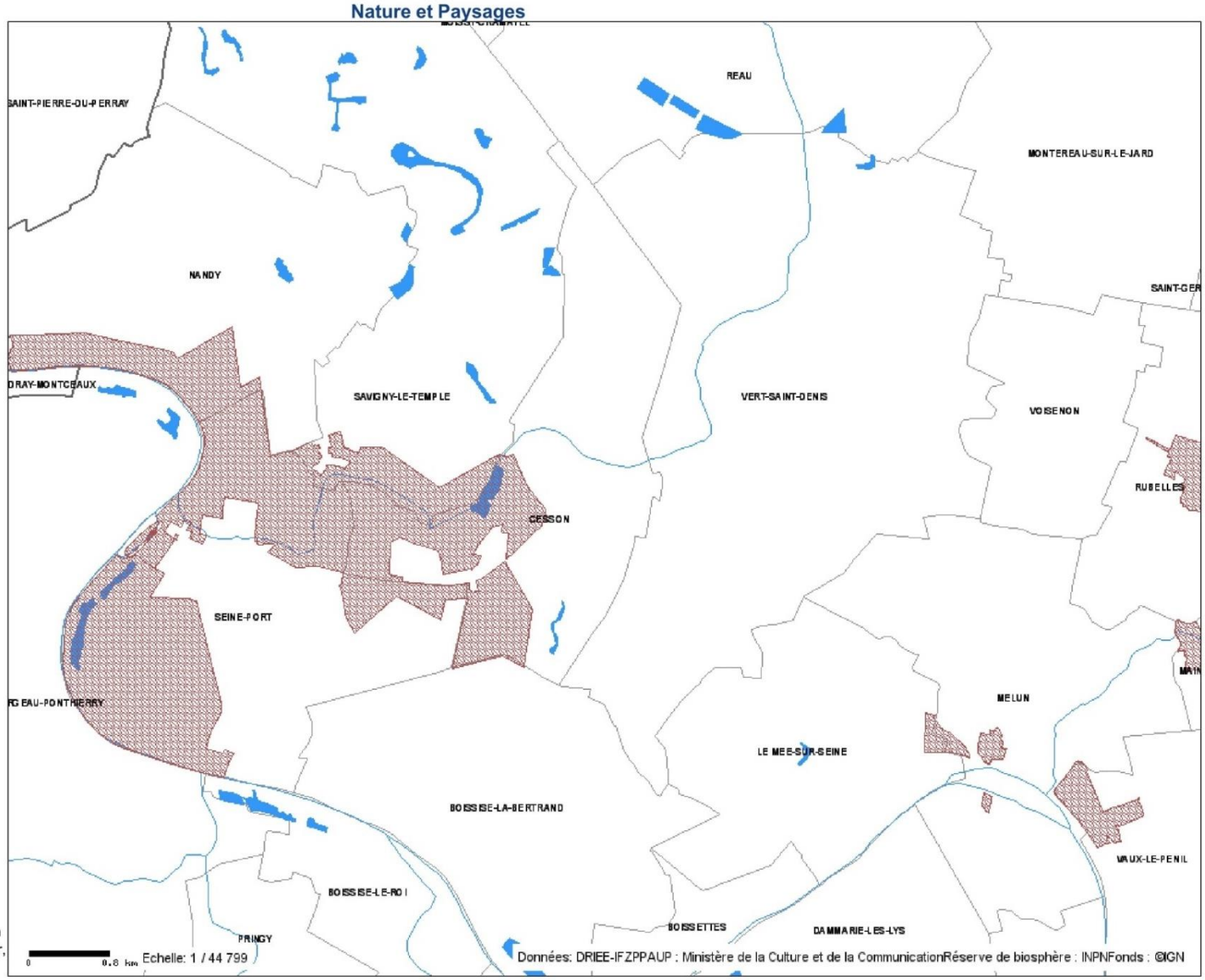
La protection a été décidée en application de la loi du 2 mai 1930 pour son caractère pittoresque.

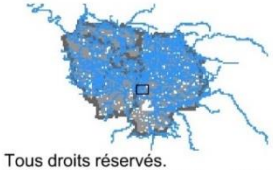
"Le classement envisagé a pour objectif de préserver les qualités d'un ensemble qui témoigne encore de ce qu'a pu être l'ancienne Île-de-France, entre les pôles d'urbanisation de Corbeil, de Melun et de la Ville nouvelle de Melun-Sénart. À une cinquantaine de kilomètres en amont de Paris, le plateau de la Brie française se caractérise par ses terres agricoles fertiles et productives ; à cette réalité, est associée l'image de la monotonie paysagère des plateaux céréaliers. Néanmoins, le fleuve a entaillé ce plateau et créé des dépressions où la végétation, protégée des vents, a produit des paysages particulièrement pittoresques."

Le site suit les boucles de la rive gauche de la Seine, au sud et à l'est de la forêt régionale de Rougeau, au niveau de la commune de Seine-Port. Il s'étend sur le vallon du Balory. Les paysages luxuriants des berges de la Seine contrastent avec les vastes étendues agricoles des hameaux de Noisement et de Saint-Leu, encadrées par des espaces boisés : le bois de Sainte-Assise, en bord de Seine, et les bois Brûlés, à l'ouest de Cesson- la-Forêt. Le ru du Balory traverse le site d'est en ouest, et va se jeter dans la Seine après être passé dans la commune de Cesson.

Le Site classé « Boucles de la Seine et vallon du ru de Balory ».

Contenu de la carte
- Paysage et sites
  - Site classé





Tous droits réservés.
Document imprimé le 6 Mars 2017, serveur Carmen v2.2, http:// carmen.developpement- durable.gouv.fr, Service: DRIEE Ile- de- France.

III.2d Les enveloppes d'alertes zones humides
(Source : DRIEE)

Les zones humides sont reconnues pour leur impact bénéfique sur la qualité de l'eau en créant un effet tampon entre les parcelles et les cours d'eau. Elles contribuent ainsi à limiter les pollutions diffuses.
Les zones humides présentent également un rôle dans la régulation des débits des cours d'eau et donc dans la prévention des inondations et le soutien des débits estivaux.
Enfin, elles constituent un patrimoine naturel exceptionnel, en raison de leur richesse biologique et des fonctions naturelles qu'elles remplissent. Ce sont des milieux de vie remarquables pour leur diversité biologique qu'il convient donc de préserver.
Au cours du siècle précédent, on estime que les deux tiers de ces milieux ont disparu en France. Il est à présent urgent d'enrayer la dégradation de ces milieux fragiles.

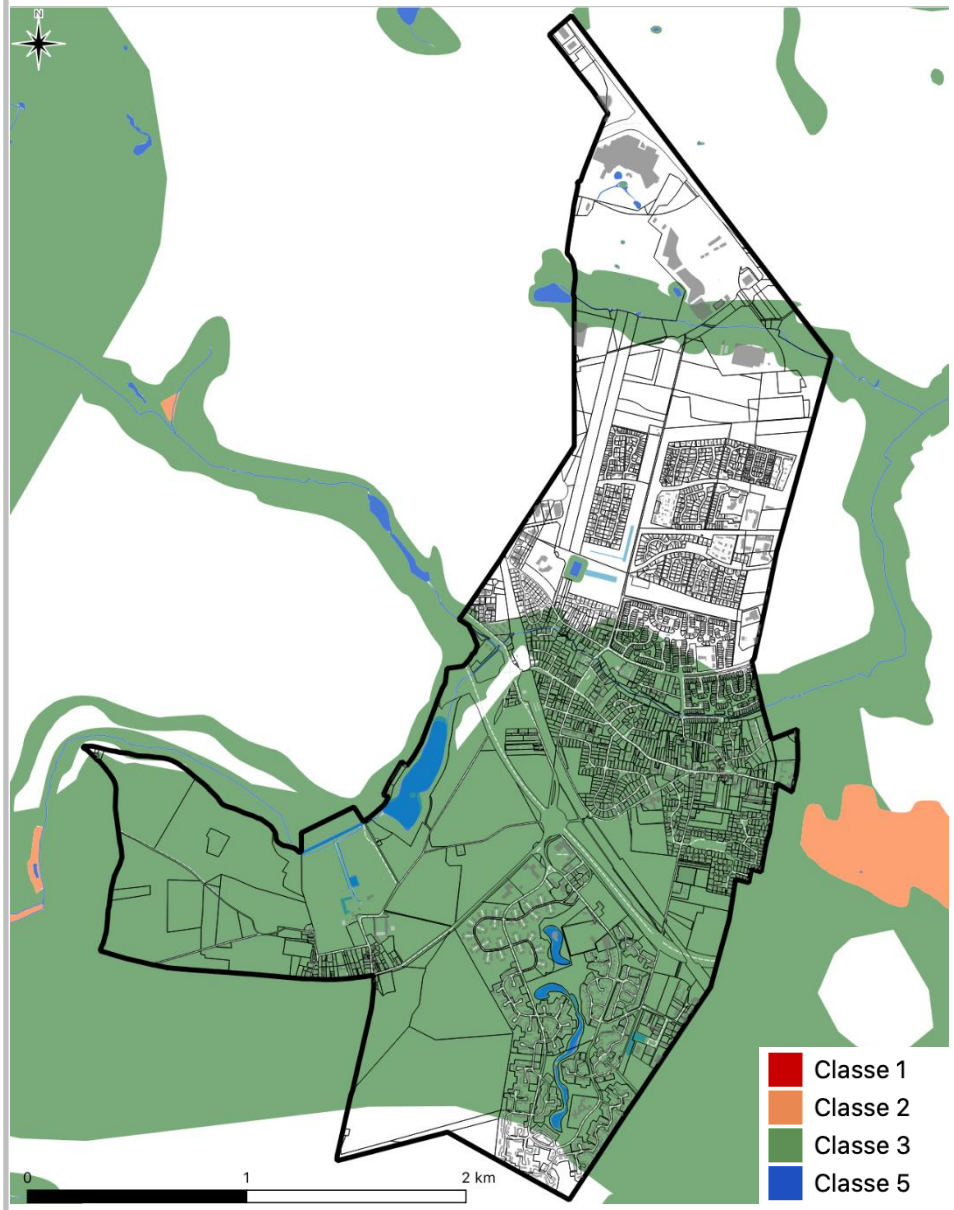
Des zones humides ou « potentiellement humides » ont été repérées par la DRIEE. Les zones humides de la commune sont classées en zones 2, 3 et 5.
Ce classement permet d'identifier la probabilité de la présence réelle de ces zones qui doivent faire l'objet, à l'échelle locale de vérifications et précisions (notamment sur le périmètre).

La zone de classe 2 est une zone dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L214-7-1 et R211-108 du code de l'environnement.

La zone de classe 3 est une zone pour laquelle les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.
Lors de l'urbanisation dans ces zones, il conviendra de s'assurer préalablement de la présence d'une zone humide.
Elle concerne le moitié méridionale de la commune ainsi que les abords du ru du bois des Saints-Pères au nord.
Lors de l'urbanisation dans ces zones, il convient de s'assurer préalablement de la présence d'une zone humide. Ainsi une étude permettant d'infirmer ou de confirmer la présence d'une zone humide est nécessaire pour tout projet entrainant une imperméabilisation du sol sur plus de 1000m2.

La zone de classe 5 est une zone en eau, et n'est pas considérée comme une zone humide.

Zones potentiellement humides en région Île-de-France (Source DRIEE – Enveloppe d'alertes Zone Humide 2018)



Les zones humides à enjeux *(Source : S&M environnement)*

Plusieurs zones de Cesson ont été diagnostiquées comme intéressantes pour la ressource en eau et les espèces qui sont liées aux milieux humides .
Ces zones (cf. carte ci-contre) sont :

- **en orange pour les zones humides dites « à enjeux »** qui comprennent les zones humides avérées (enveloppe d'alerte de classe 1 et/ou 2),

- **en violet pour les autres zones à préserver***

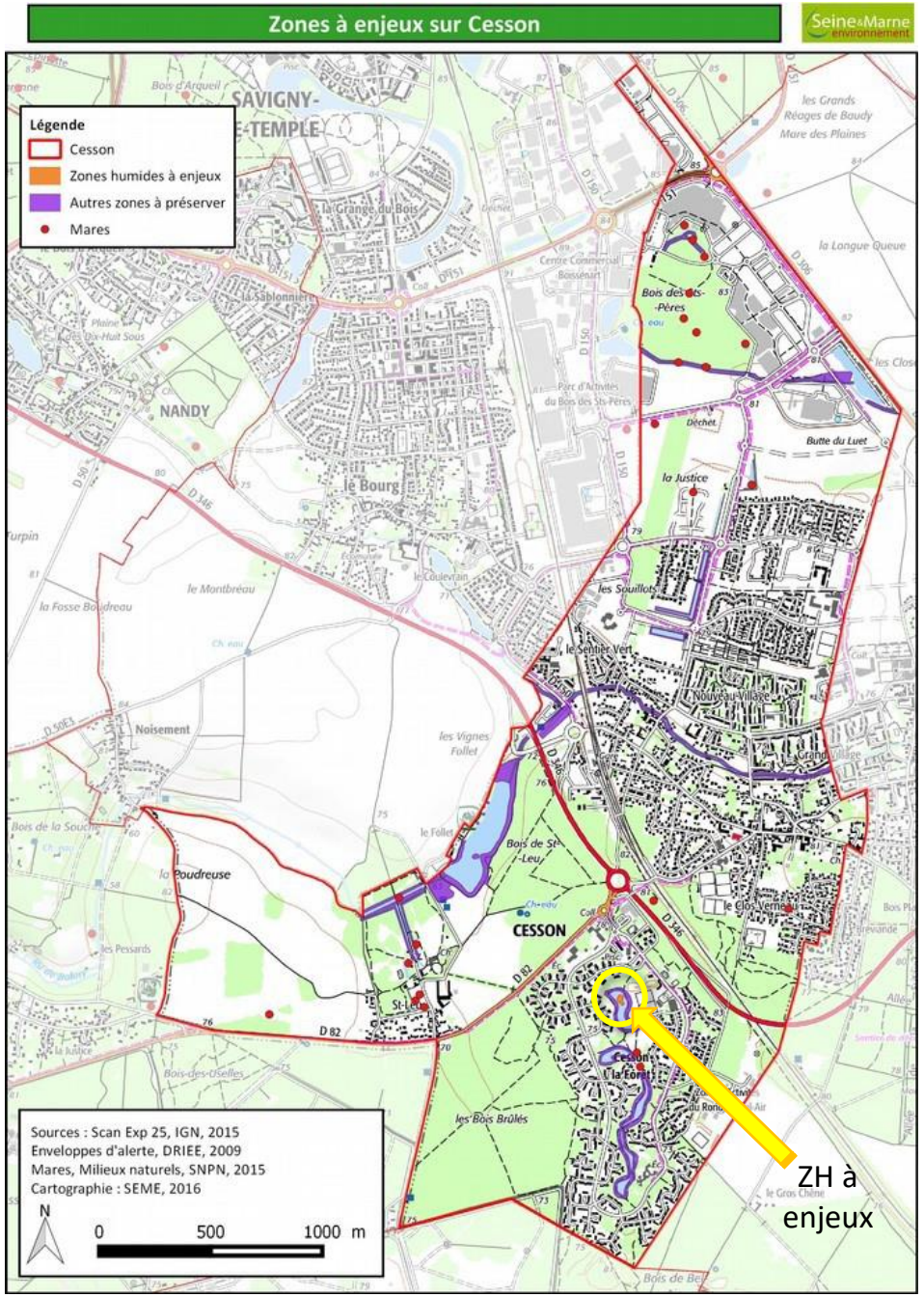
- **en rouge pour les mares.** Ce sont des mares « potentielles », c'est-à-dire issues d'une interprétation cartographique (carte IGN, photographies aériennes) et dont la présence n'est pas encore confirmée par une visite de terrain. La commune peut se rapprocher de la SNPN pour plus d'informations sur ces milieux naturels et éventuellement pour réaliser un inventaire sur le terrain afin de les localiser précisément.

*Les autres zones à préserver concernent :

- les berges des cours d'eau (5m de part et d'autre du cours d'eau). En fonction de leur typologie, elles peuvent être des milieux humides intéressants. En effet, les espèces floristiques qu'elles hébergent (roseaux, carex, joncs, saules...) permettent de limiter l'érosion et d'épurer les eaux dans une moindre mesure. Mais ces micro-zones humides linéaires sont essentielles pour le déplacement des petites espèces. Ainsi, les berges de cours d'eau participent pleinement à la trame verte en servant de corridors écologiques pour la faune (amphibiens, reptiles, micro-mammifères...).

- les zones humides potentielles de classe 3, recoupées avec au moins une autre donnée : présence de milieux humides selon ECOMOS ou de végétations à caractère humide selon le CBNBP.

- les berges des étangs du parc urbain et des plans d'eau de la plaine du moulin à vent créés par la commune. En effet, la gestion écologique pratiquée permet le développement d'une végétation propice au développement de certaines espèces liées aux zones humides (connaissance de terrain lié à un partenariat avec la commune).



III.3 Caractère général de l'environnement naturel

Les données présentées dans les paragraphes ci-dessous sont issues de prospections sur site réalisées en 2017, associées aux recherches bibliographiques menées auprès de la DRIEE Ile-de-France, de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN), du Conservatoire Botanique du Bassin Parisien (CBBP), et des associations locales de protection de la nature.

III.3a Les milieux

Quatre principaux types de milieux ont été identifiés sur le territoire étudié.

- Les Milieux aquatiques et humides :

Le Ru de Balory et ses affluents sont les principaux milieux humides du territoire d'étude. Traversant la commune sur environ 2 km en son centre et dans des zones pavillonnaires, ilprésente le principal corridor écologique de Cesson.

Un petit affluent est également présent : le Ru des Saints Pères.

Le territoire compte également de nombreux plans d'eau plus ou moins artificialisé. Cependant ce type de milieu présente habituellement des intérêts écologiques non négligeables notamment sur le plan faunistique.

A l'ouest du territoire, au lieu-dit « Les Follets », le plus important d'entre eux, l'étang du Follet représente un secteur intéressant avec une ripisylve des prairies et des zones boisées. Cette zone privée, malgré son intérêt potentiel, n'a pu être prospectée.

Sur le territoire communal, ces zones humides font partie de la Trame Bleue d'intérêt national. Ces milieux feront l'objet d'une attention particulière lors de la définition des zones d'urbanisation car ils assurent la pérennité et le brassage des populations.

Photo 1 : Ru de Balory

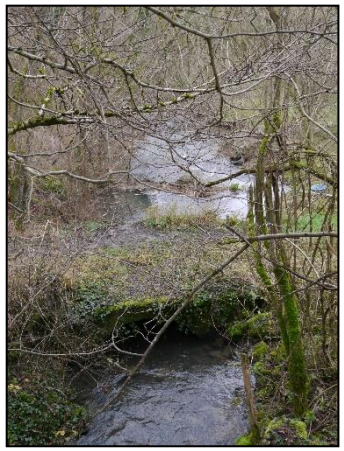


Photo 2 : L'Etang du Follet et le Bois de St Leu

- Forêts et boisements

La majeure partie des surfaces boisées concerne le Bois des Saints-Pères (Photo 3) au nord du territoire, le Bois de Saint-Leu, à l'ouest de la gare, et le Massif du Bois de Sainte-Assise situé à l'Ouest de la commune. L'intérêt écologique du bois de Sainte-Assise (photo 4) est détaillé dans les Sites ZNIEFF 110020147 - Bois et Landes entre Seine-Port et Melun et RNR FR9300030 - Bruyères de Sainte-Assise. C'est un réservoir de biodiversité identifié comme un enjeu majeur pour la commune dans le SRCE.

Le Bois de la souche est un petit boisement privé majoritairement situé sur le commune de Seine-Port et bordant l'extrémité ouest de la commune, il est classé en EBC. Ce boisement de feuillus, en taillis, présente un intérêt pour la petite faune et l'avifaune.

Le classement en EBC des boisements communaux privés en dehors de ces zones permettrait d'assurer leur préservation, la conservation des espèces associées et le maintien des continuités écologiques associées.

Photo 3 : Bois des Saints-Pères

Photo 4 : Bois de Sainte-Assise

- Paysages artificiels

Bien que ces milieux ne soient pas à proprement parler des espaces « naturels », ils hébergent parfois des espèces rares, inféodées à ces milieux anthropisés.

La ville et son patrimoine bâti sont des aires utilisées pour l'occupation humaine et les activités industrielles. Une faune considérable s'est adaptée aux constructions. Des oiseaux comme la Chouette effraie (*Tyto alba*) et l'Hirondelle rustique (*Hirundo rustica*) y nichent presque exclusivement, utilisant surtout les structures dont l'architecture est traditionnelle. Des Chauves-Souris se logent dans les constructions.

✓ ***Liste des habitats***

Une dizaine d'habitats sont associés aux 4 principaux milieux identifiés sur l'ensemble du territoire étudié (hors site RNR).

Leur identification s'appuie sur la codification européenne CORINE Biotope, typologie basée sur la reconnaissance d'alliances phytosocologiques.

La liste des habitats présentée dans le tableau 1 ci-dessous prend en compte les habitats naturels et les habitats artificiels.

Elle indique également la correspondance entre le code CORINE Biotope et le code Natura 2000 relatif aux habitats d'intérêt communautaire inscrits en annexe I de la Directive Habitats.

Type de milieu	Habitat	Code Corine	Code Natura 2000
Milieux aquatiques	**Eaux douces Stagnantes**	**22**	
	Eaux douces	***22.1***	
	Eaux oligotrophes pauvres en calcaire	22.11	
	Eaux mesotrophes	22.12	
	Communautés amphibies	***22.3***	
	Masses d'eau temporaires	***22.5***	
Landes, Fruticées et Prairies	**Prairies mésophiles**	**38**	
Forêts et boisements	**Forêt caducifoliées**	**41**	
	Chênaies-charmaies	41.2	
Terres agricoles et paysages artificiels	***Bordures de haies***	***84.2***	
	Petits bois	***84.3***	
	Villes, Villages et Sites industriels	**86**	
	Ville	***86.1***	
	Terrains en friche et terrains vagues	**87**	
	Terrains en friche	87.1	
	Zones rudérales	87.2	

Sur le territoire étudié (hors site RNR), ***aucun habitat prioritaire*** au titre de la Directive Habitat n'a été relevé.

Le tableau 2, présente l'état de conservation des principaux habitats, leur dynamique évolutive naturelle, leur intérêt écologique au vue de leur état et de leurs fonctions ainsi que les causes de détériorations éventuelles.

Etat de Conservation actuel, intérêt écologique et dynamique évolutive des habitats susceptibles d'être impactés (Hors site Natura 2000)

Tableau 2 : Diagnostic des principaux milieux présents sur le territoire d'étude

Type de milieu	Habitat	Dynamique évolutive	Etat de Conservation	Intérêt écologique	Facteurs de pression et conséquences
Milieux aquatiques et humides	***Eaux douces Stagnantes*** ***Végétations de ceintures des bords de cours d'eau***	L'évolution naturelle conduit à un envasement progressif et à une colonisation par la végétation d'hélophytes accélérant cet envasement.	Habitat fortement représenté sur le territoire Evolution lente Bon état de conservation	Fort : Ecosystèmes remarquables Biodiversité Corridor écologique	Urbanisation Dépôt de déchets
Prairies et Friches herbacées	***Prairies mésophiles***	L'abandon de la fauche sur ces prairies conduirait à une colonisation arbustive par les fruticées.	Habitat occupant une très faible superficie. Etat de conservation moyen	Moyen : Biodiversité (entomologique) Lieu de nourrissage Corridor écologique	Arrêt des pratiques de fauche Urbanisation
Forêts	***Forêt caducifoliées***		Superficies importantes, fonction de refuge et de zone de reproduction Bon état	Fort : Habitat privilégié de nombreuses espèces animales et végétales Corridor écologique	Urbanisation : fragmentation des milieux
Terres agricoles et paysages artificiels	***Cultures, jachères, friches, vergers, Ville, Sites industriels***	Soumise à l'influence humaine	-	Faible à Moyen : Biodiversité (friches, jachères et vergers) Corridor écologique	Pratiques urbaines (éclairage nocturne) Utilisation de produits phytosanitaires dans les jardins privés

Il ressort de ce tableau de synthèse que ***les forêts et les milieux aquatiques représentent un intérêt majeur sur le plan écologique***.

L'état de conservation des principaux habitats identifiés est bon. Certains habitats, bien que jugés en bon état de conservation, représentent cependant de faibles superficies ce qui peut, à moyen terme, conduire à leur disparition.

Les principaux risques de dégradations des habitats identifiés sont la destruction des milieux par la modification de leur destination (urbanisation…) et l'arrêt de l'entretien des milieux.

III.3b Flore

309 espèces végétales ont été recensées sur la commune de Cesson dont 5 espèces considérées comme patrimoniales au vue de leur statut de protection :

Tableau 3 : Liste des espèces patrimoniales recensées sur le territoire d'étude

Nom Scientifique	Nom vernaculaire	Statuts	Milieux
Epipactis helleborine	Épipactis à larges feuilles	DH	Bois clairs, sur sol calcaire relativement sec, souvent sur les bords des chemins forestiers
Neottia ovata	Grande Listère	PR IDF	Milieux ouvert ou semi ouvert, sous bois lumineux, lisières
Ophrys apifera	Ophrys abeille	PR IDF	Bois clairs, sur sol calcaire relativement sec, souvent sur les bords des chemins forestiers
Pilularia globulifera	Boulette d'eau	PN	Eau stagnante
Convallaria majalis	Muguet	PR IDF	Bois clairs, sur sol calcaire relativement sec, souvent sur les bords des chemins forestiers

Statut :

PN : Protégée national ; PR IDF : Protégée Région Ile-de-France ; DH ; Directive Habitat

Ophrys apifera

Parmi ces espèces patrimoniales on note la présence d'une espèce inféodée aux milieux humides et 4 espèces inféodées aux boisements.

La pérennité de ces espèces est donc directement liée à la préservation de ces milieux.

Parmi la flore recensée sur le site, 3 espèces sont considérées comme «envahissantes » (cf. tableau 4).

Tableau 4 : Liste des espèces envahissantes

Nom Scientifique	Nom vernaculaire
Ailanthus altissima	Faux verni du Japon
Robinia pseudoacacia L., 1753	Robinier faux-acacia, Carouge
Solidago canadensis L., 1753	Tête d'or

Solidago canadensis (Georg Slickers)

III.3c Faune

L'étude faunistique a permis de recenser 28 espèces d'Oiseaux ainsi que 10 espèces de Mammifères, 3 espèces d'Amphibiens et 93 espèces d'insectes.

Parmi celles-ci, 12 espèces remarquables ont été recensées dont :

- 4 espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire, inscrites à l'annexe II de la Directive Oiseaux :

Nom Scientifique	Nom vernaculaire
Accipiter nisus (Linnaeus, 1758)	Épervier d'Europe
Buteo buteo (Linnaeus, 1758)	Buse variable
Strix aluco Linnaeus, 1758	Chouette hulotte
Tyto alba (Scopoli, 1769)	Chouette effraie, Effraie des clochers

Chouette effraie

- 9 espèces de Chiroptères, et d'amphibiens, d'intérêt communautaire, inscrites en annexe IV de la Directive Habitat, parmi celles-ci :

Nom Scientifique	Nom vernaculaire
Bufo calamita (Laurenti, 1768)	Crapaud calamite
Alytes obstetricans	Alyte accoucheur
Anguis fragilis Linnaeus, 1758	Orvet fragile
Pelophylax ridibundus (Pallas, 1771)	Grenouille rieuse

Alyte accoucheur

Conclusions :

Evaluation patrimoniale des milieux naturels et des espèces

- Les boisements présentent un intérêt écologique fort du fait de la diversité d'essences qui les composent.
- Les habitats humides présentent ponctuellement une forte valeur écologique à préserver.
- Les autres habitats ont une valeur moyenne à faible,
- La présence d'une dizaine d'espèces animales d'intérêt communautaire sur le territoire et notamment dans les milieux forestier et humides, conforte la nécessité de préserver les boisements.

Enjeux et objectifs de préservation de la biodiversité et des milieux naturels

✓Conservation des Habitats et des espèces remarquables identifiées sur le territoire :

-Conserver les boisements et zones humides, sources de refuge et de nourriture pour nombre d'espèces,

-Conserver les prairies favorables aux arthropodes et lieu de nourrissage de l'avifaune.

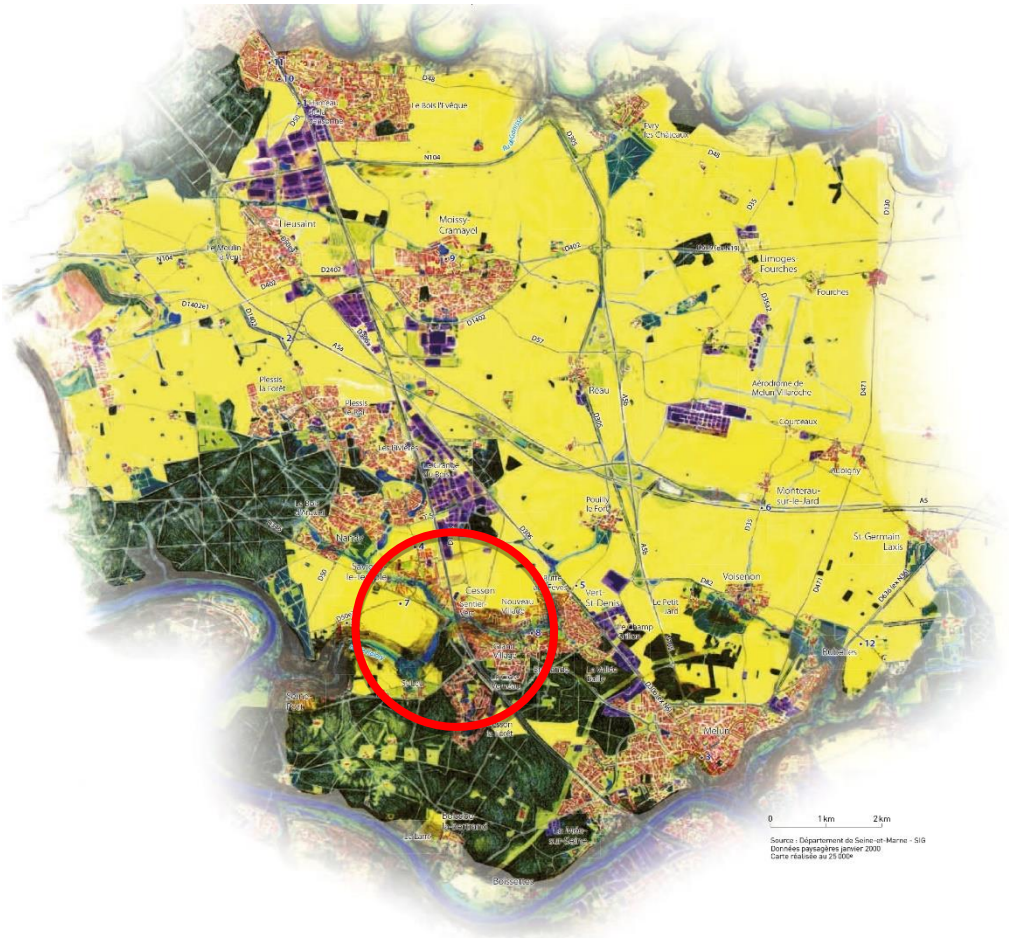
✓Conservation des continuités écologiques

-Préserver les milieux naturels anthropisés (haies, friches, vergers, jachères).

III.4 Caractère général des paysages naturels

III.4a Entités paysagères et structure

L'atlas des paysages de Seine et Marne situe la commune de Cesson dans l'entité du Plateau de Melun-Sénart, délimité au nord par la Vallée de l'Yerres, et par les vallées de la Seine et de l'Ancoeur au sud. Cesson est plus précisément située au Sud du plateau en limite de la ville nouvelle de Sénart, de l'agglomération de Melun et des forêts bordant la vallée de la Seine. Si la structure paysagère initiale, faite de fragiles vallons et de lisières forestières, a été fortement endommagée par le développement urbain, le territoire de Cesson en conserve plusieurs composantes autour du vallon du Balory.


Moissy-Cramayel
Limoges-Fourches
Fourches
Réau
Aérodrome de Melun Villaroche
Courtaux
Montereau-sur-le-Jard
St Germain Laxis
Voisenon
Cesson
Vert St Denis
Le Petit Jard
Le Champ Gallet
Melun
Boissettes
Bois Rond
Le Bois l'Evêque
Le Jeusaint
Plessis-la-Forêt
Plessis-Picard
Les Varennes
Le Bois d'Aulnay
Nandy
Le Bois Rond
Le Bois Rond
Le Bois Rond

III.4a Entités paysagères et structure

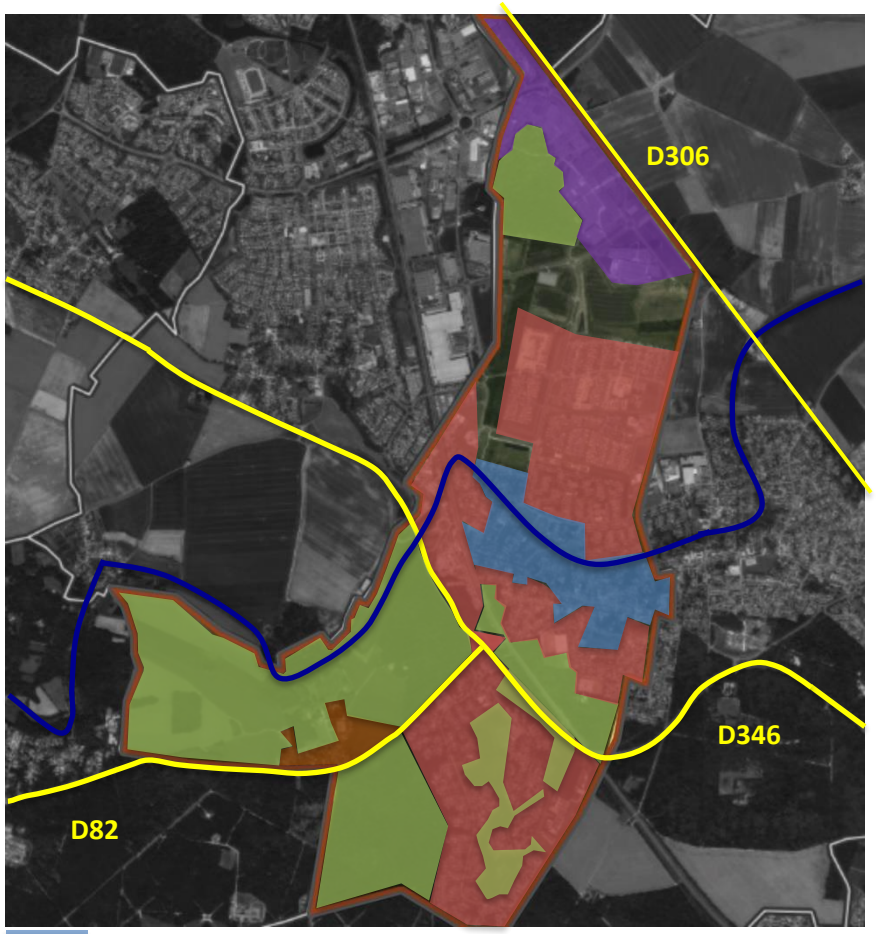
On distingue des types variés de paysages à l'intérieur du territoire communal de Cesson et des ambiances bien distinctes les unes des autres.

-Le paysage urbain caractérisé par :
- le paysage des extensions de l'habitat;
- le paysage des zones d'activités de Boissénart et Woodshop ;
- le paysage du centre- bourg.

Les paysages ruraux se distinguent entre :
- le paysage rural du hameau de Saint- Leu;
- les paysages naturels comprenant les boisements, prairies et cultures de plein champs.

Le vallon du ru de Balory recoupe en partie ses différentes unités paysagères.

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



Paysage du centre-bourg

Paysage des extensions de l'habitat

Paysage rural du hameau de Saint-Leu

Paysages naturels de boisements, prairies et cultures de plein champs

Paysage des ZAE Boissénart et Woodshop

Ru de Balory

III.4a Entités paysagères et structure

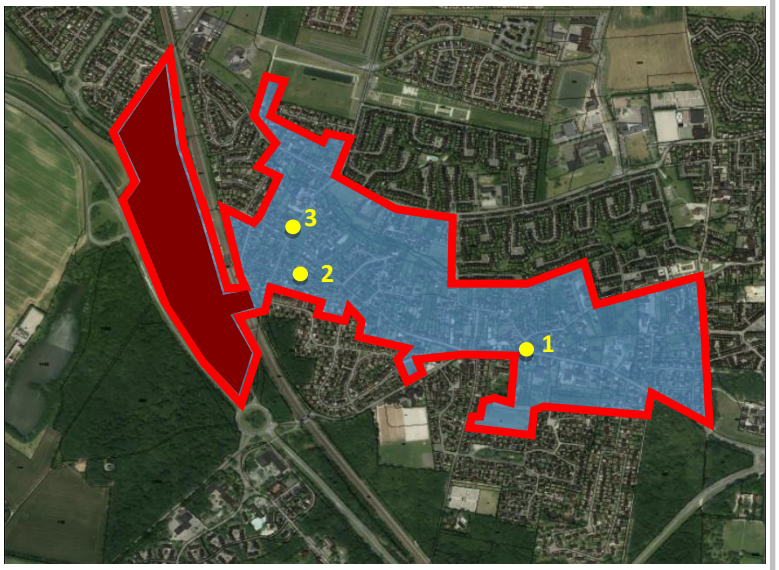
Le centre bourg

Le centre bourg s'organise autour de l'avenue Charles Monier. Son emprise, d'environ 40ha recouvre l'ancien hameau de Vernereau (place Verneau), l'ancien bourg de Cesson (place Firmin Mercier) et s'étend jusqu'au secteur de la gare et Montbréau. Il correspond au périmètre dit « de veille foncière » mis en place par la commune, l'EPA et l'EPFIF, dans lequel l'EPFIF acquiert au cas par cas les biens immobiliers et fonciers selon leur potentiel de mutabilité.

Il conserve un bâti rural caractéristique entre la Place Verneau et l'ancien bourg de Cesson. A l'approche de la gare, de part et d'autre de l'avenue Henri Geoffroy notamment, se trouvent les maisons bourgeoises du début du XXème siècle, parfois accolées, disposées en léger retrait d'un petit jardin ce qui confèrent aux rues un aspect particulier.

Les perspectives visuelles vers le centre sont pour la plupart fermées, car les sinuosités de la voirie bloquent les vues sur le bâti continu. Les perspectives visuelles vers l'extérieur du centre-bourg possèdent presque toutes un fond arboré.

La place Verneau constitue un ensemble au caractère rural remarquable. La végétation est particulièrement présente dans le bourg. Les tilleuls sur le parvis de la mairie, place Verneau et place Firmin Mercier, ainsi que les arbres d'alignement de l'avenue Henri Geoffroy et de l'avenue Charles Monier en direction de la Gare participent à la structuration de l'espace public.



Périmètre de veille foncière - EPFIF

Centre bourg

Pole Gare

La place Verneau

Arbres d'alignement de l'avenue Henri Geoffroy

Place Firmin Mercier dans l'ancien bourg de Cesson.

III.4a Entités paysagères et structure

Les extensions de l'habitat

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

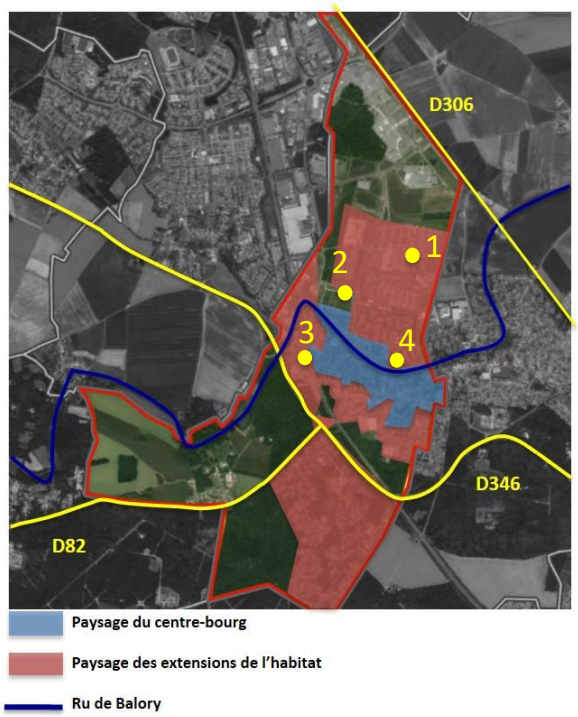
- l'ensemble pavillonnaire des «Castors » doublé du lotissement « Phénix », dans les années 60 ;
- le lotissement Grand Village, en 1964, puis Nouveau Village dans les années 70 ;
- le quartier de Cesson-la-Forêt et son premier lotissement « Cesson-Grand-Parc », se développant dans les années 70 ;
- le clos Verneau et les lotissements de la rue du sentier vert , dans les années 70 ;
- la ZAC de la Plaine du Moulin à vent, créée en 2003.

Ces secteurs se caractérisent par un tissu urbain assez diffus, présentant, pour les lotissements les plus anciens notamment, une certaine homogénéité au niveau des différentes composantes architecturales et des types de clôture. Les maisons sont implantées de façon irrégulière à l'intérieur des parcelles dans les secteurs les plus récents. Les pavillons sont parfois à l'alignement dans les secteurs plus anciens dans le prolongement du bourg de Cesson (Grand Village, Nouveau Village).

ZAC de la Plaine du Moulin à Vent

Les grands bassins de recueil des eaux pluviales de la Plaine du Moulin à Vent offrent de très larges dégagements dans le paysage.

Une maison du lotissement des « Castors » entourée de son jardin



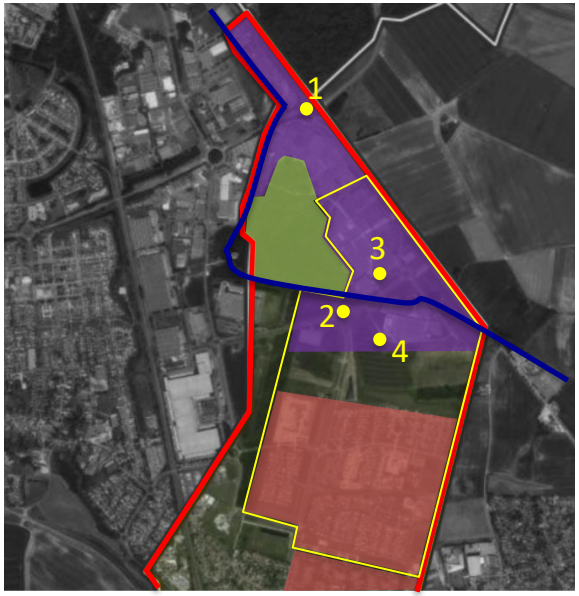
La médiathèque à Grand Village, lotissement reprenant les codes architecturaux du bâti ancien

III.4a Entités paysagères et structure

Les Zones d'activités économiques de Boissénart et Woodshop

Située en entrée de ville, au nord de la ZAC du Moulin à Vent, la zone d'activités de Boissénart propose une offre spécialisée dans l'équipement de maison sur une surface d'environ 130 000m². Au sud, le centre commercial Woodshop représente une superficie de 42 000m². Ouvert en 2008, le secteur est délimité par la RD306, à l'Est, le bois des Saints-Pères et le parc d'activités de Savigny-le-Temple, à l'Ouest, marquant ainsi la lisière d'un vaste maillage commercial à rayonnement métropolitain.

Avec près de 40% de la zone dédiée au stationnement de plain-pied, l'ensemble forme un tissu homogène peu dense, dans un environnement paysager représentant une surface de 24 hectares.
A l'intérieur et aux pourtours des ZAE, les voiries sont bordées de liaisons douces, de bandes engazonnées et de mails plantés. Des façades présentant un minimum de bardage bois, participent à l'intégration harmonieuse des bâtiments, souvent masqués par des clôtures végétales, ou des brises-vues en bois sur muret de pierre, et des arbres de haute-tige.
Le cadre des deux entrées de ville Nord (RD306 et RD51) demeure ainsi relativement préservé de l'impact potentiellement dégradant des parcs d'activités. La RD306, la rue du Bois des Saint-Père et la rue de Paris, séparant la ZAE Woodshop des parcelles agricoles vouées à l'urbanisation, conservent des perspectives sur la plaine, encadrées par les franges arborées et les secteurs pavillonnaires qui s'étendent au Sud de la ZAC.



Paysage des extensions de l'habitat

Paysages naturels de boisements, prairies et cultures de plein champs

Paysage des ZAE Boissénart et Woodshop

ZAC de la Plaine du Moulin à vent

Ru des Saints-Pères

Entrée de ville via la RD 306

Ru des Saints-Pères busé en 1976

Profil des voiries de dessertes des lots

Perspective sur la plaine depuis la rue de Paris

III.4a Entité paysagères et structure

Le paysage rural du hameau de St- Leu

Par sa situation excentrée, en dehors du noyau urbain, bordé par les prairies et cultures de plein champs à l'est et à l'ouest, et les boisements des bois Brûlés et bois de Sainte-Assise au sud, le hameau de Saint-Leu constitue une entité paysagère à part entière. Ces espaces agricoles permettent des percées visuelles vers le nord, depuis la RD82 route principale d'accès au bourg de Cesson depuis le sud-ouest. Les vues sont en effet barrées au Sud car la route est longée par le bois de Sainte-Assise, prolongeant les Bois Brûlés.

Site classé des boucles de la Seine et du vallon de Balory

En arrière du hameau de Saint-Leu, le parc du château forme également un fond de perspective boisé. Vers l'ouest, de petits boisements isolés forment localement des repères visuels à l'intérieur des terres agricoles, d'autant plus visibles que le relief s'incline légèrement vers le nord-ouest.

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

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

Silhouette ouest du hameau de Saint-Leu, vue de la RD82

Perspective vers le nord-ouest.

Alignement d'arbres encadrant le chemin rural dans l'axe du château

III.4a Entité paysagères et structure

Les paysages naturels

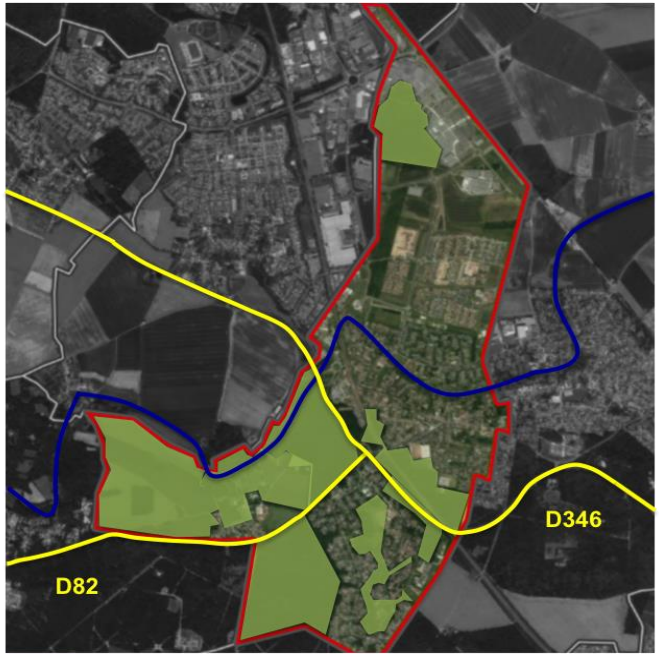
Cette unité paysagère comprend les principaux éléments du patrimoine naturel de Cesson, formant des unités bien distinctes au contact des paysages ruraux et urbains.

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

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

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

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



Le chemin longeant l'étang du Follet

Les Bois des Uselles venant au contact de St- Leu sur la Rue Grande

L'étendue des espaces agricoles à l'ouest de St- Leu, fermé par des boisements

III.4a Entité paysagères et structure

Les paysages naturels

Les boisements de Saint-Leu et des Bois Brûlés et des Uselles viennent fermer les perspectives offertes par les espaces agricoles de Saint-Leu. Au contraire, les plans d'eau créent des échappées visuelles au sein du tissu urbain de Cesson-la-Forêt.

Ancien noyau forestier, le parc urbain de Cesson-la-Forêt, a évolué au fil du développement du quartier. Avec le temps, les espaces boisés ont souffert de l'urbanisation. Les haies, arbustes et arbres d'ornement plantés en limites des parcelles bordant le parc nuisent au maintien des espèces forestières endogènes.

Il a récemment fait l'objet d'une rénovation qui a permis de réhabiliter les qualités paysagères et écologiques du site par la création de liaisons douces, la revalorisation des bassins en zones humides et la création de corridors concourant à la préservation de la trame verte et bleue.

Dans le cadre de la rénovation du site, il est prévu de requalifier ces espaces boisés, abatage, élagage et plantations de variétés forestières déjà en place (l'érable champêtre plane ou sycomore, le bouleau blanc ou pubescent, le châtaignier commun, le marronnier, le frêne, le peuplier tremble, le merisier, le chêne sessile, rouvre ou pédonculé, l'orme, le saule, etc.).

Zone humide, Bois des Saints-Pères

Chêne tricentenaire, situé dans le bois des St Pères dont la circonférence est d'environ 5,60 m.

Le lac des Châtaigniers, au nord du parc urbain de Cesson- la- Forêt

Allée de platanes du Jardin sous le Vent, liant le quartier du Nouveau Village et la nouvelle urbanisation de la Plaine du Moulin à Vent.

III.4a Entités paysagères et structure

Paysage de la Vallée du Ru de Balory

Cette unité paysagère qui recoupe en partie les autres unités paysagères, urbaines et rurales, est un élément structurant du territoire communal. Dans la partie Ouest de son tracé sur la commune de Cesson, la vallée du ru de Balory fait partie du site classé des boucles de la Seine et du vallon de Balory (décret du 15 décembre 1994). Le SRCE d'Ile-de-France identifie le ru du Balory comme un cours d'eau fonctionnel alimenté par plusieurs affluents, dont certains intermittents. Le périmètre concerné s'étend sur plus de 100 ha. Il est au croisement de corridors de la sous-trame arborée, et présente un important linéaire de lisières urbaines et agricoles.

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

-<u>un secteur urbain de la limite Est à la voie ferrée:</u>

Dans la partie Est, le ru traverse le quartier résidentiel de Grand Village, marqué par l'importance des espaces verts.
Certains tronçons permettent des percées visuelles sur le tissu d'habitat pavillonnaire, du fait de la présence de prairies. Sur d'autres tronçons, le ru est bordé par des plantations de saules, servant d'interface avec les habitations.
Dans la partie à l'Ouest de la rue de Paris, le ru traverse le quartier pavillonnaire s'organisant autour de la rue de la Fontaine, de la rue de l'ancienne église et de la rue de la Créssonnière. Dans cette partie, la densité de l'habitat est un peu plus importante et les rives du ru canalisé ne sont pas plantées.

-<u>un secteur rural mixte jusqu'au bassin du Follet en limite Ouest:</u>

Après son passage sous la voie ferrée le ru va traverser successivement trois infrastructures routières importantes et passer à l'intérieur d'un échangeur routier.
Il s'inscrit alors en limite d'un paysage agricole ouvert s'étendant au Nord-Ouest sur la commune de Savigny-le-Temple.
Il termine son parcours sur la commune de Cesson au niveau du bassin du Follet formant une unité paysagère bien distincte en bordure Ouest du bois de Saint-Leu.
Au Nord et au Sud, le bassin s'inscrit fortement dans le paysage agricole ouvert, du fait du cordon arboré formant une barrière visuelle sur l'essentiel de son pourtour.

Le ru traversant le quartier du Grand Village

L'étang du Follet

IV. BILAN DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Les principaux constats et enjeux à l'issue du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

Cesson à l'échelle intercommunale

La ville de Cesson constitue une partie de l'ex-ville nouvelle de Sénart, reprise la pa CA Grand Paris Sud
Un tissu urbanisé développé de manière intense depuis 40 ans issu d'un village et d'un hameau.
Une continuité des quartiers d'un territoire communal à l'autre, de fortes interactions et échanges possibles entre Cesson, Vert Saint Denis et Savigny le Temple.
Cesson : un morceau de la ville de Sénart ou une ville à part entière?
Sénart ville nouvelle polycentrique, Cesson une des centralités.
Cesson est la frange sud de Sénart en contact avec les espaces boisés de la forêt de Sainte-Assise

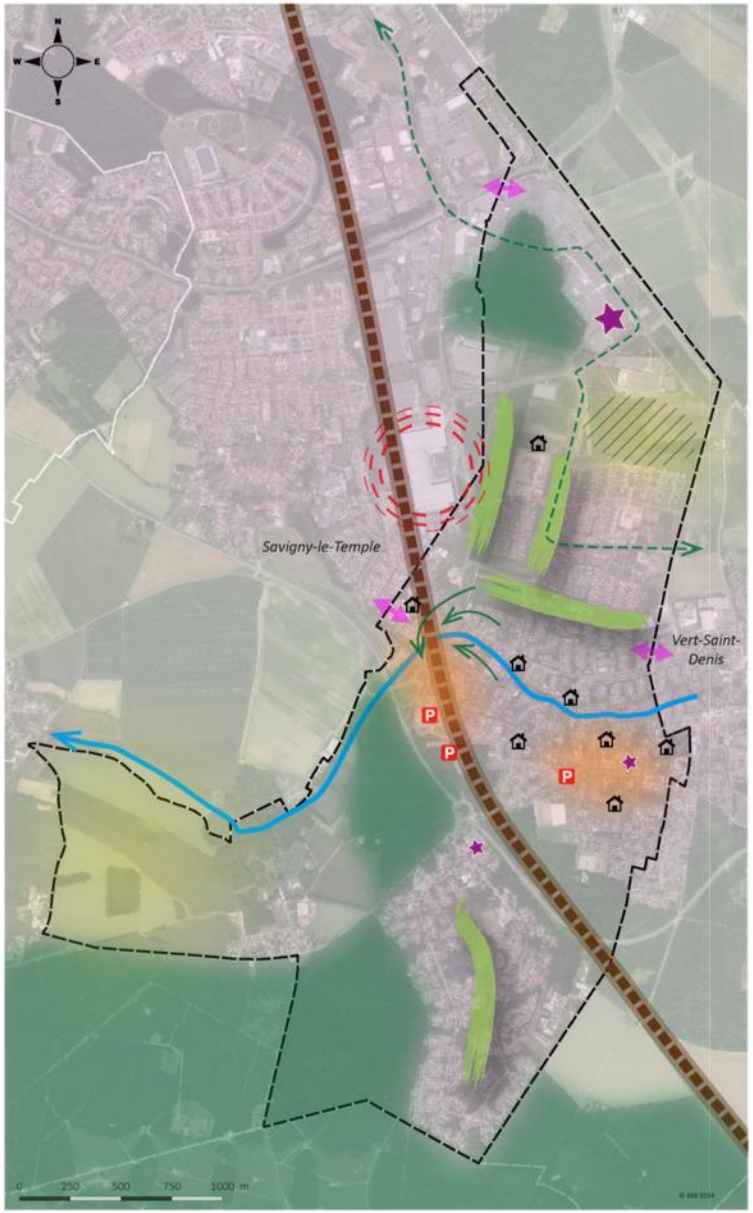
L'armature urbaine

Un centre-ville d'échelle villageoise, en développement (ZAC centre bourg)
Mais un potentiel à proximité de la gare, un pôle gare en devenir
Le hameau de Saint Leu, entité autonome dans sa forme, avec un potentiel : la ferme modèle, le château et son parc
Organiser deux pôles à relier fortement
Franchissements de la ligne de chemin de fer

L'environnement et les risques

D'anciens espaces agricoles dont une partie est destinée au développement de l'activité économique au nord du territoire

Et des espaces agricoles, naturels et boisés au sud du territoire, protégés en partie par le site classé du Balory
Le passage du ru du Balory au cœur de la ville, élément de liaison, de qualification du paysage et d'identification
Un grand dessin d'espaces verts ou en eau structurant les quartiers récents
Des risques technologiques (SEVESO) et des risques naturels (inondation) à prendre en compte, tout comme les nuisances de la voie ferrée



Le logement

Une forte proportion de maisons, un parc de logement en cours de diversification,
Principalement à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée, des logements à construire en cohérence avec le PLH (non opposable) dont une part significative de logements locatifs sociaux pour prendre en compte les lois SRU/ALUR
Un potentiel de mutation des espaces dans l'enveloppe urbanisée
Une population en hausse, plutôt jeune, une taille des ménages en baisse mais nettement supérieure à la moyenne nationale
Une évolution de la ville par plusieurs projets d'envergure à l'étude ou en cours de réalisation en cours à intégrer dans la structure existante

Une offre d'équipements satisfaisante en cours d'évolution, avec par exemple, une maison de santé récemment mise en service, des équipements sportifs à faire évoluer.

Les activités

Un commerce de proximité fragile qui pourra profiter des projets en cours au centre bourg
Une zone d'activités économiques au nord du territoire d'envergure intercommunale en restructuration et développement, mais déconnectée des espaces de vie quotidiens

La mobilité

Très bonne desserte régionale par le RER, par la route (A5), plusieurs lignes de bus assurent la desserte locale vers la gare, un projet de TZen
Des parcs de stationnement remplis aux abords de la gare
De nombreuses voies en impasse caractérisent l'urbanisation des quartiers récents
Un réseau de liaisons douces développé et connecté avec le réseau local

V. DISPOSITIONS DU PLU METTANT EN ŒUVRE LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

V.1 Explication des choix retenus pour établir le PADD

L'analyse de l'état initial de l'environnement et le diagnostic ont permis de préciser les objectifs initiaux. Les orientations du PADD prennent donc en considération les principaux constats et enjeux suivants :

- **Un patrimoine bâti, naturel et paysager intéressant à prendre en compte dans la réflexion sur l'évolution du territoire**
- **Dans le centre-bourg, l'espace public et le paysage bâti à valoriser, l'identité des secteurs bâtis à conserver**
- **Une diversification de l'offre de logements à poursuivre en privilégiant l'optimisation du tissu bâti et non l'étalement urbain**
- **Un bon niveau d'équipement public à maintenir**
- **Une vocation agricole à maintenir à Saint-Leu**
- **Un tissu industriel en évolution à maîtriser dans un souci d'environnement**
- **Un tissu commercial de proximité et de services à pérenniser voire développer**
- **Des conditions de circulation automobile à améliorer et des liaisons douces à développer**

→ PRENANT EN COMPTE CES CONSTATS :

La politique d'aménagement de Cesson s'inscrit notamment dans le contexte du développement territorial de l'ex-ville nouvelle de Sénart et de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud. C'est dans ce cadre que la ville poursuit sa dynamique de développement initiée il y a une quarantaine d'années. Les orientations d'aménagement doivent permettre de répondre aux enjeux d'intérêt communautaire et régionaux posés par les objectifs de développement et de préservation des grandes vocations du territoire qui découlent de ce positionnement. Localement ces enjeux se déclinent de la manière suivante :

- Cesson contribue à la protection et la valorisation du patrimoine naturel et paysager emblématique, notamment par la protection des continuités écologiques, des espaces boisés, des milieux humides et du ru de Ballory.
- Cesson contribue à la protection et la valorisation du paysage bâti patrimonial, notamment par la protection des différentes entités emblématiques de son histoire et des caractéristiques architecturales et urbaines des tissus anciens ainsi que les paysages de seuils de ces entités.
- Affirmant sa vocation au sein du territoire de Sénart, Cesson pourra accueillir de nouveaux habitants prioritairement au sein de l'enveloppe urbaine et du secteur d'urbanisation préférentiel, puis en extension modérée. L'insertion dans la structure urbaine des nouveaux programmes prendra en compte les caractéristiques de leur environnement urbain, mais également les risques et nuisances potentielles (SEVESO, inondation, retrait-gonflement des argiles, voie ferrée).
- Le déploiement des modes actifs de déplacement sur la commune s'insère dans le réseau existant et projeté sur le territoire communautaire.
- Cesson participe au développement économique et à la mixité des fonctions urbaines par la redynamisation de son offre commerciale de proximité dans le centre-ville et en permettant le développement des zones d'activités au nord du territoire, mais également des activités agricoles et de loisirs (château de Saint-Leu).

V.1a Les orientations générales définies par le PADD

Orientation n°1 : la politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

1.1. Préserver les composantes de la trame verte et bleue sur le territoire et préserver l'espace agricole du mitage

1.2. Renforcer la biodiversité et les éléments supports de continuités écologiques dans le tissu urbain

1.3. Intégrer le maintien d'espaces verts en cœur d'îlot et le long du ru de Balory

Cesson présente des milieux variés et préservés au Sud de son territoire notamment, autour du ru de Ballory et du bois de Sainte-Assise :

- Les milieux humides sont fortement présents sous la forme de cours d'eau (ru de Ballory, ru du Bois des Saints-Pères), mais également avec les étangs présents au sein des espaces forestiers et du parc urbain ou les plans d'eau de la plaine du Moulin à Vent, ceux-ci accueillant une biodiversité spécifique aux milieux humides. Les qualités écologiques des zones humides avérées doivent être préservées.

- Les milieux forestiers sont représentés par les Bois de Sainte-Assise, de Saint-Leu, des Saints-Pères et de Bréviande. Ils jouent un rôle de continuité écologique pour de nombreuses espèces. Le Bois de Saint-Assise constitue un réservoir de biodiversité d'intérêt régional et représente un corridor écologique majeur de la sous trame arborée. En outre, existent de multiples boisements de plus petites superficies, implantés sur les coteaux et les terres agricoles. Ceux-ci permettent aux espèces de se déplacer et, pour certaines, de trouver un habitat, relativement rare au sein des grandes cultures agricoles ou du tissu urbain. Il est dès lors souhaitable de protéger ces milieux.

- Les terres agricoles sont les lieux où la biodiversité est réputée être la plus faible. Dans ce contexte d'exploitation intensive des cultures, ce sont les chemins herbeux, la ripisylve des rus, les alignements d'arbres,… qui participent le plus efficacement aux continuités écologiques. Il s'agit par conséquent de maintenir ces éléments.

- Les milieux construits et leur interface avec les espaces naturels sont souvent des obstacles au passage des espèces. Ils favoriseront les passages pour la faune et la flore afin de conforter voire de restaurer les continuités écologiques. Il s'agit de maintenir des espaces non bâtis et non imperméabilisés en frange et au cœur des espaces bâtis comme des parcs boisés ou des espaces jardinés, des vergers, des alignements d'arbres, les berges du ru de Ballory... Par ailleurs, les clôtures pourront être adaptées pour favoriser le passage de la petite faune. De la même manière, la gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle, sans rejet, ce qui permettra de limiter les surfaces imperméabilisées et de favoriser la biodiversité.

V.1a Les orientations générales définies par le PADD

Orientation n°2 : la politique du paysage et du patrimoine

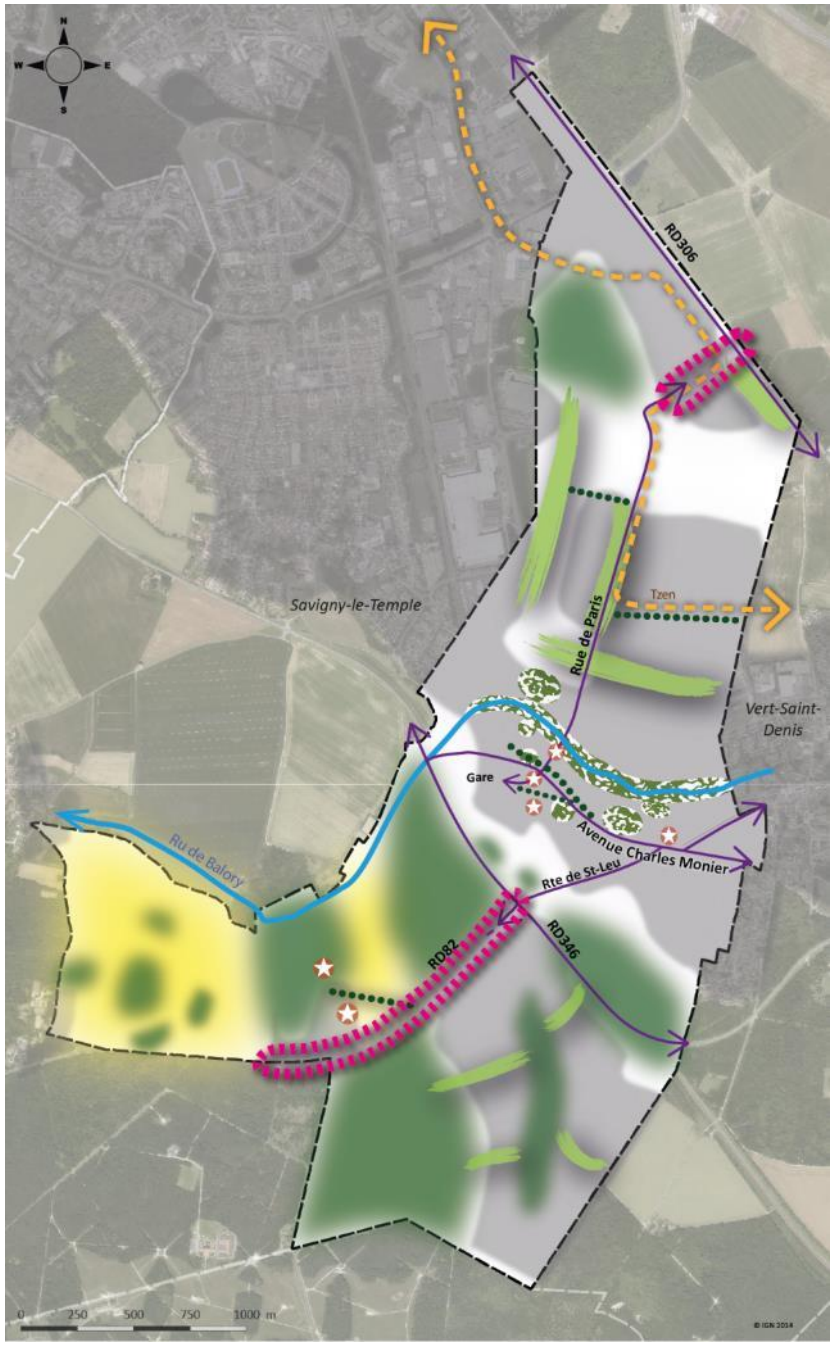
2.1. Préserver, valoriser les grandes formes paysagères bâties ou naturelles qui s'associent aux entrées de ville et aux grands parcours

2.2. Poursuivre les actions en faveur de la protection et de la valorisation du patrimoine bâti public et privé

Le PADD prévoit de valoriser le paysage naturel et bâti de la commune à travers la préservation des éléments suivants :
- les caractéristiques rurales du hameau de Saint-Leu et les composantes architecturales et paysagères du château de Saint-Leu et de son parc,
- les massifs boisés et boisements traversant les parcs et jardins du tissu bâti ,
- les berges du ru de Ballory et du ru des Saints-Pères et les milieux humides à enjeux identifiés dans le diagnostic,
- la protection des composantes végétales encadrant et traversant le tissu bâti (alignements d'arbres, espaces paysagers, arbres remarquables, cœurs d'îlot, fonds de jardins bordant le ru de Ballory, etc.) contribuant à la qualité paysagère des espaces bâtis.

Il convient de préserver la perception des tissus anciens, à Saint-Leu ou dans le centre-ville, en entrée de ville et le long des axes principaux les traversant. Il s'agit également de renforcer l'intégration paysagère des secteurs d'activités de la plaine du Moulin à Vent par la préservation des boisements, plans d'eau, alignements d'arbres et espaces verts existants en entrée de ville et le long des voies et espaces publics les desservant.

La variété de la typologie du bâti ancien est une expression forte de l'identité du territoire. Il convient donc de le prendre en compte dans le projet de développement communal notamment pour :
- valoriser les qualités constructives et thermiques du bâti rural traditionnel, dans les noyaux anciens de Cesson et de Saint-Leu, ainsi que des villas du début du XXe siècle le long de l'avenue Charles Monnier, à l'approche de la gare;
- conserver la cohérence de l'organisation spatiale héritée : les secteurs d'urbanisation anciens correspondant aux anciens villages de Cesson, de Véreneau et de Saint-Leu, se caractérisent par la présence d'un bâti rural marquant leur identité. Il convient de préserver voire de renforcer la cohérence de ces ensembles bâti d'intérêt en favorisant la conservation ou la restauration de leurs qualités architecturales ainsi que leur réhabilitation mais également l'intégration des constructions nouvelles à leurs abords.



Document graphique de synthèse des orientations relatives

à la politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

Préserver les composantes de la trame verte et bleue du territoire

Préserver l'espace ouvert agricole

Renforcer la biodiversité et les éléments supports de continuités écologiques dans le tissu urbain :

- Plan d'eau, espaces verts paysagers
- Alignements d'arbre
- Intégrer le maintien d'espaces verts en cœur d'îlot et le long du ru de Balory

à la politique du paysage et du patrimoine

Préserver les grandes formes bâties ou naturelles qui s'associent :

- aux entrées de ville
- aux grands parcours

Poursuivre les actions en faveur de la protection et de la valorisation du patrimoine bâti public et privé

Informations :

projet TZEN 2

Espace urbanisé

Orientation n°3 : la politique d'urbanisme, d'habitat et d'équipement

3.1. Consolider la structure de la ville en confortant les polarités existantes

La politique de développement de l'habitat et des services à la population doit permettre de renforcer l'armature de la ville en affirmant la vocation urbaine et fonctionnelle des polarités existantes du centre bourg, de Cesson-la-Forêt, et de la zone commerciale du Moulin-à-vent qui regroupent les activités, commerces, équipements et services qui structurent la vie locale, en préservant le tissu urbain des quartiers et par le développement et la requalification du secteur gare. Il s'agira de mieux relier ces polarités, de faciliter l'accès aux commerces, aux équipements… pour en accroître l'attractivité.

3.2. Permettre une production de logements qui assure la diversification de l'offre

Il convient de poursuivre les efforts engagés pour diversifier la typologie des logements caractérisant le parc cessonnais et de renforcer, notamment, l'offre en logement aidé et en petits logements pour favoriser l'accueil de jeunes ménages et de personnes seules. La poursuite de l'aménagement durable de la ville, s'appuiera notamment sur le potentiel dans le tissu existant et notamment sur les opérations d'ensemble dans le bourg (ex : ZAC centre-ville, le Poirier Saint, Ferme Benoit, rue Janisset Soeber….) et sur le secteur gare.

Il s'agit également de valoriser les constructions existantes et nouvelles par une approche qualitative renforcée en cohérence avec les objectifs en matière de préservation et de mise en valeur :

- du cadre bâti,
- de la biodiversité,
- de la mixité fonctionnelle et générationnelle.

et promouvoir les techniques d'un aménagement durable (emploi d'éco-matériaux, limitation des consommations énergétiques et développement des énergies renouvelables, limitation de l'imperméabilisation, gestion des déchets….).

L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis a permis de recenser un potentiel restant d'environ 1287 logements, dont 1262 logements dans l'enveloppe bâtie et 25 logements en extension, sur environ 1,7 ha, correspondant à l'achèvement du programme résidentiel de la ZAC de la Plaine du Moulin à Vent. Ces capacités restantes, qui permettent de répondre aux objectifs du SDRIF, sont susceptibles d'accueillir un peu plus de 3000 habitants supplémentaires, à l'horizon 2030, en tenant compte d'un point mort (nombre de logements sans effet démographique) de 5 logements/an et d'une taille des ménages stabilisée à 2,6. La population cessonnaise compte un peu plus de 11 000 habitants au 1er janvier 2020, elle pourrait s'élever à un peu plus de 14 000 habitants en 2030.

3.3. Poursuivre l'adaptation des équipements, renforcer les moyens d'accompagnement, pour l'amélioration de l'accueil des publics divers et pour répondre aux besoins futurs.

Prenant en compte les perspectives d'évolution démographique et le développement des pratiques, des réponses sont apportées par des projets communaux et intercommunaux pour adapter l'offre aux besoins actuels et futurs et remettre à niveau et adapter certains équipements pour améliorer l'accueil, notamment :

- des associations et des scolaires dans les équipements sportifs, avec une réflexion sur un gymnase supplémentaire, celui du déplacement du stade Maurice Creuset ou encore la restructuration envisagée de la piscine Georges et Rolande Hagondokoff,
- de la petite enfance avec le projet de création d'une micro crèche,
- des scolaires, en effet, les équipements actuels peuvent être adaptés à l'évolution de la population, toutefois la réalisation du secteur gare nécessitera une réflexion sur la nécessité de programmer un groupe scolaire,
- des publics divers pour les activités culturelles de proximité, tout en s'appuyant sur la mise en réseau et la mutualisation des équipements culturels du Syndicat Intercommunal de la Culture (SIC) et de la (Maison des Loisirs et de la Culture) MLC, ainsi que des communes de la Communauté d'Agglomération.

L'aménagement de l'espace public contribue également à consolider l'offre en matière d'activités récréatives et de loisirs avec, par exemple, le parc urbain en cours de réalisation avec la création d'un pôle de loisirs, la valorisation de certains espaces constituant des lieux d'intérêt particulier à l'échelle des quartiers comme le Jardin sous le vent, ou la place Firmin Mercier dont le paysage actuel est à protéger.

3.4. Permettre un accès efficace de l'ensemble des usagers aux communications numériques.

Il importe de renforcer la couverture numérique de la commune afin de favoriser la croissance des activités économiques et du télétravail.

Orientation n°4 : la politique de développement économique, de l'équipement commercial, du tourisme et des loisirs

4.1. Accompagner le développement des activités économiques et de l'emploi
En cohérence avec les orientations de la politique d'aménagement portée par la C.A. GPS (Communauté d'Agglomération Grand Paris-Sud) et l'E.P.A. Sénart, il s'agit de poursuivre l'aménagement de la ZAE d'intérêt communautaire de la Plaine du Moulin à Vent. Quant au tissu d'activité artisanale inséré dans les quartiers, participant à la mixité fonctionnelle et urbaine, il convient de le conforter en accord avec le caractère résidentiel dominant des quartiers.

4.2. Poursuivre le soutien de l'activité commerciale et des services
Dans un contexte marqué par la proximité de centres commerciaux régionaux et donc fortement concurrentiel, poursuivre le soutien à l'activité commerciale et de services qui offre des services de proximité à la population et structure l'animation des polarités dans le Bourg et Cesson-la-Forêt. Le potentiel en relation avec le projet de développement du secteur Gare devra préserver le maintien de l'équilibre de l'appareil commercial sur la commune. Il importe qu'il puisse de développer grâce à l'apport de clientèle induit par les nouvelles opérations programmées sur la commune.

4.3. Pérenniser et faire évoluer l'activité agricole
L'activité agricole doit pouvoir se développer en tenant compte de ses fonctions de production, et de son rôle dans la structuration du paysage et dans le maintien ou le renforcement des continuité biologique. La diversification des pratiques agricoles (élevage, céréales, maraîchage, cueillettes, vergers…) pourra être développée : l'agriculture de proximité et l'agriculture bio (AMAP, produits de la ferme…) répondent à de nouvelles habitudes de consommation et doivent trouver les espaces où s'exercer.

4.4. Valoriser le potentiel touristique de Cesson
Le territoire de Cesson s'insère dans un maillage de sites attractifs à l'échelle départementale (Vaux le Vicomte, Fontainebleau et Barbizon comme sites majeurs). L'ensemble patrimonial du château de Saint-Leu et son parc est une composante majeure de ce réseau de sites emblématiques qu'il convient de valoriser en permettant le développement des activités d'accueil et de loisirs existantes et affirmant sa vocation « d'espace vert et de loisirs » identifiée par le SDRIF. Par ailleurs, la création de capacités d'hébergement (gîtes ou chambres d'hôtes, activités évènementielles) permettrait de renforcer le développement de ce potentiel.

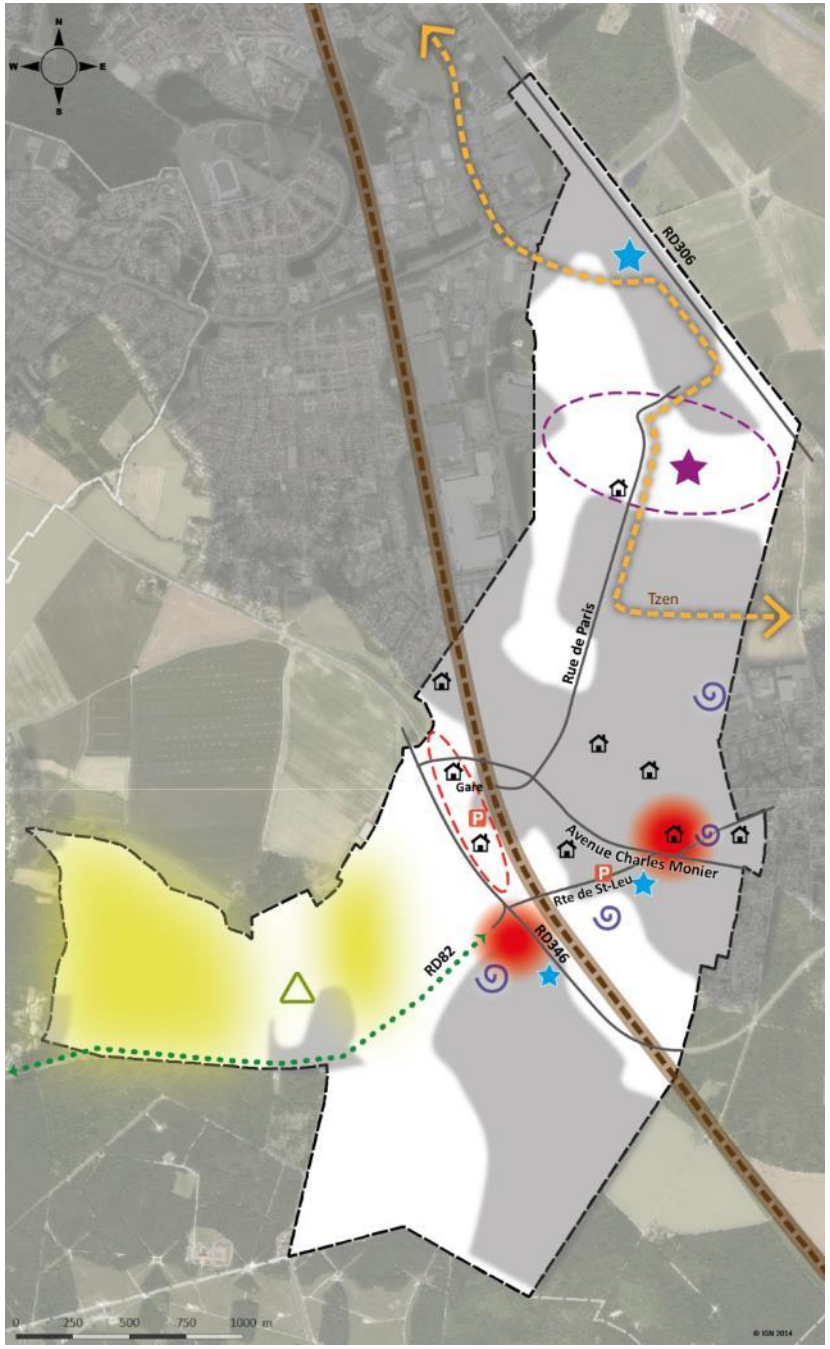
Orientation n°5 : la politique des transports, des déplacements et du stationnement

5.1. Poursuivre les actions en faveur de l'amélioration des circulations et de l'offre en stationnement pour une mobilité urbaine sécurisée et apaisée
Le PADD prend en compte le projet de Tzen reliant le Carré-Sénart à Melun via la Plaine du Moulin à Vent. L'arrivée de nouvelles stations de transport en commun implique un ajustement des orientations à inscrire en matière de mobilité et de stationnement afin de contribuer à l'apaisement des circulations en centre-ville et aux entrées de ville notamment, en cohérence avec les objectifs du PDUIF.

5.2. Compléter le maillage du réseau des cheminements piétons / cycles
Le PADD prévoit le renforcement du maillage de liaisons douces existantes et projetées sur le territoire de la communauté d'agglomération, notamment entre les différents quartiers et les polarités de commerces, de services et d'équipement de la ville, mais également vers les dessertes de transports en commun et les itinéraires de randonnées existants et projetés.

Orientation n°6 : les risques, les nuisances et les ressources naturelles

Le PADD prend en compte la présence de risques et nuisances potentielles dont il est nécessaire de protéger la population, en informant notamment des incidences liées aux risques industriels induite par les sites SEVESO, à l'ouest de la Plaine du Moulin à Vent et sur la commune de Savigny-le-Temple, aux risques naturels de retrait-gonflement des argiles impliquant une adaptation des modes constructifs, des nuisances sonores le long de la voie ferrée et des RD 82, RD 336 et RD 306.



Document graphique de synthèse des orientations relatives

à la politique d'urbanisme, d'habitat et d'équipement

Consolider la structure de la ville en confortant les polarités existantes et en développant le secteur gare

Permettre une production de logement pour une diversification de l'offre, dans une approche qualitative renforcée

Poursuivre l'adaptation des équipements

à la politique de développement économique, de l'équipement commercial, du tourisme et des loisirs

Accompagner le développement des activités économiques et de l'emploi

et soutenir l'activité commerciale

Pérenniser et faire évoluer l'activité agricole

Valoriser le potentiel touristique

à la politique des transports, des déplacements et du stationnement

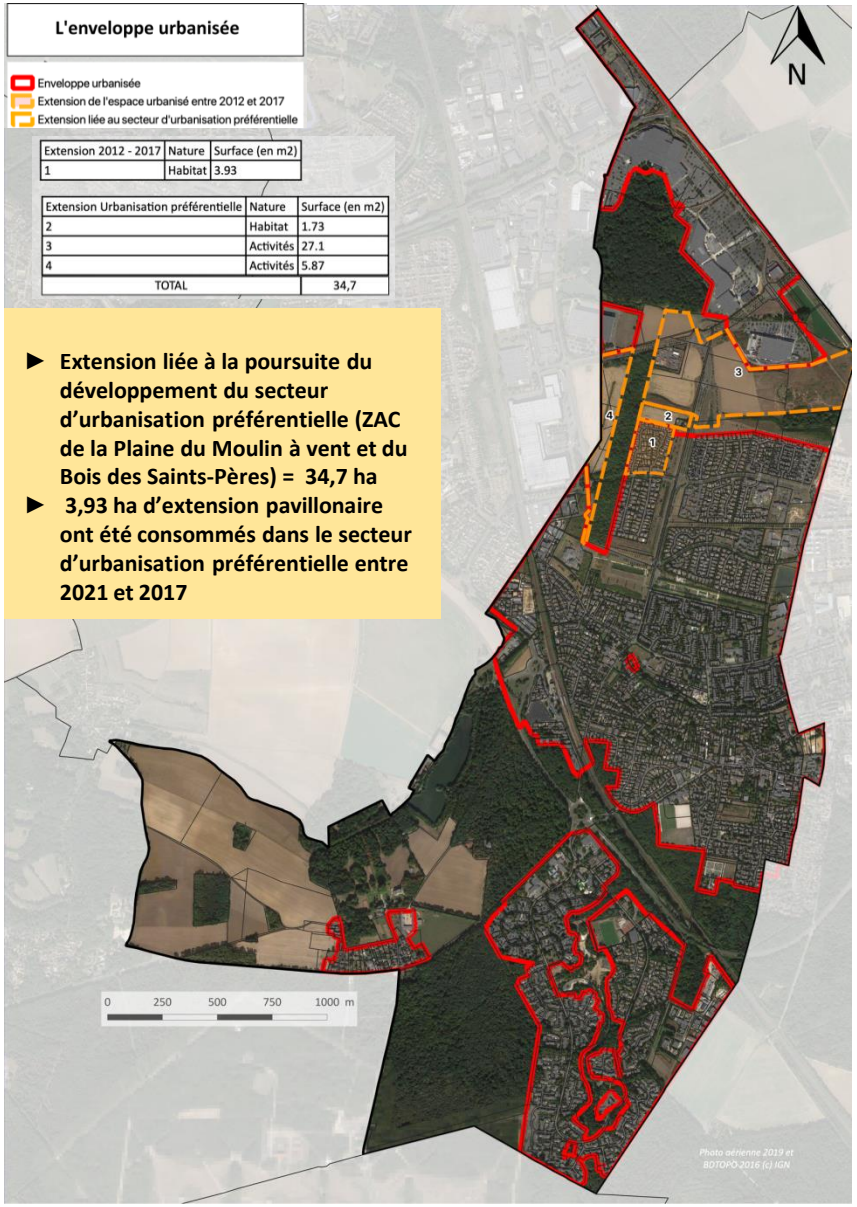
Poursuivre les actions en faveur de l'amélioration des déplacements, dont les modes actifs (marche à pied, vélo),

et du stationnement

Informations :

Ligne SNCF *Projet TZEN 2* *Grands parcours* *Espace urbanisé*

V.1b Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain



Extension 2012 - 2017	Nature	Surface (en m2)
1	Habitat	3.93

Extension Urbanisation préférentielle	Nature	Surface (en m2)
2	Habitat	1.73
3	Activités	27.1
4	Activités	5.87
TOTAL		34,7

- **Extension liée à la poursuite du développement du secteur d'urbanisation préférentielle (ZAC de la Plaine du Moulin à vent et du Bois des Saints-Pères) = 34,7 ha**
- **3,93 ha d'extension pavillonaire ont été consommés dans le secteur d'urbanisation préférentielle entre 2021 et 2017**

Le projet d'aménagement de la commune vise à répondre aux besoins d'une offre diversifiée en matière de logements sous forme d'opérations d'ensemble planifiées et maîtrisées en contenant l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante par densification du tissu (« dents creuses »), et en développement par l'ouverture à l'urbanisation de terrains dans le cadre de la poursuite de la réalisation de la ZAC du Moulin à vent sur 1,7 ha environ, dans la continuité de l'extension d'environ 3,9 ha réalisée entre 2012 et 2017.

Ces projets sont cohérents avec les orientations du SDRIF qui définit ces secteurs comme « quartier à densifier à proximité d'une gare » pour le premier et « secteur d'urbanisation préférentielle » pour le deuxième.

Ainsi la lutte contre l'étalement urbain s'opérera par une constructibilité laquelle, dans le tissu urbain existant, permettra d'obtenir une densité similaire à celle existante, et avec les secteurs en développement qui pour pourront accepter de plus fortes densités, permettra d'atteindre les objectifs de production de 1280 logements environ entre 2020 et 2030 pour répondre aux besoins d'une offre diversifiée, ainsi qu'aux objectifs du SDRIF et de la loi SRU. L'accueil d'activités économiques d'intérêt communautaire, telles que définies par la communauté d'agglomération, permettant la création d'emploi et une diversification de l'offre dans ce domaine, s'opère par l'ouverture à l'urbanisation de terrains dans la « poche » d'urbanisation de la plaine du Moulin à Vent (ZAC du Moulin à vent) sur 33 ha environ.
Ce projet est cohérent avec les orientations du SDRIF qui définit ce secteur comme « secteur d'urbanisation préférentielle ».

	Logements	Surface (m²)
Opérations réalisées ou en cours	770	*136 586*
Secteurs de projets	1 245	168 467
Grandes maisons divisibles	42	2 085
TOTAL hors opérations réalisées ou en cours	1 287	170 552

Dans les espaces d'habitat – Compatibilité avec le SDRIF

Le SDRIF fixe un objectif de densité des espaces d'habitat d'au moins 22,5 logements / ha à l'horizon 2030. L'analyse des capacités de densification a permis d'identifier un potentiel global de 2 057 logements depuis l'approbation du SDRIF, dont environ 40% a été réalisé ou est en cours de réalisation. Ce potentiel se concentre majoritairement dans l'enveloppe urbanisée, soit 1977 logements. Dans les extensions liées au secteur d'urbanisation préférentielle, 55 logements ont été réalisés entre 2012 et 2017, sur environ 3,9 ha, et 25 logements sont programmés, sur environ 1,7 ha dans la ZAC de la Plaine du Moulin à Vent. La densité des espaces d'habitat pourra donc se situer au-delà de 22,5 logements / ha, à l'horizon 2030 (voir tableau ci-dessous).

Dans les espaces d'habitat	EN 2012	EN 2030 à surface d'habitat constante	EN 2030 en tenant compte des espaces en extension
Superficie en hectare	200,9	200,9	200,9 + 3,9 + 1,7 = 206,5
Nombre de logements	3 888	1977 + 3888 = 5 865	5 865 + 55 + 25 = 5 945
Densité en logt/ha	19,6	29,2	28, 8

La densité humaine future dans les espaces urbanisés - compatibilité avec le SDRIF

Le SDRIF fixe un objectif de densité humaine d'au moins 51,5 habitants et emplois / ha à l'horizon 2030. En 2013 , elle est de 44,8 habitants et emplois par hectare.
Dans le tissu bâti couvert par la zone U, le règlement du PLU autorise les activités économiques compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, ce qui contribuera au minimum à maintenir le nombre d'emplois existants dans le tissu bâti.
Par ailleurs, l'accueil d'activités économiques communautaires par l'ouverture à l'urbanisation des terrains des ZAC de la Plaine du Moulin à Vent et du Bois des Saints-Pères définis par le SDRIF comme « secteur d'urbanisation préférentielle » sur 33 ha environ contribuera à maintenir la dynamique de création de nouveaux emplois sur le territoire.
L'INSEE recense 9 332 habitants 2 887 emplois sur le commune en 2012, soit un ratio d'environ 0,3 emploi par habitant.

Comme on l'a vu plus haut, un potentiel global de 2057logements dont 1977 dans l'enveloppe urbanisée et 80 dans les extensions, a été identifié entre 2013 et 2030, en tenant compte des opérations réalisées.

Le point mort étant de 5 logt/an, ont peut estimer que 115 logement n'auront pas d'effet démographique, sur la période 2013-2030. Sur cette même période, cela représente donc une augmentation potentielle de 5049 habitants ((2057 – 115) logt x 2.6 (taille des ménages estimée), dans l'enveloppe urbanisée et les secteurs d'extension. Si l'on considère que 95,5% des logements (1977) sont produits dans l'enveloppe urbanisée et 4,05% des logements produits en extension (80), cela correspond à une répartition d'environ 4822habitants dans l'enveloppe urbanisée et 227 habitants dans les extensions.

En l'absence d'éléments programmatiques, il n'est pas possible de prévoir à ce stade le nombre d'empois créés dans les ZAC de la Plaine du Moulin à Vent et du Bois des Saints-Pères, on peut néanmoins s'appuyer sur l'hypothèse du maintien d'un ratio de 0,3 emploi par habitant, ce qui représenterait environ 1500emplois supplémentaires.

La densité humaine pourra donc se situer au-delà de 51,5 logements / ha, à l'horizon 2030 (voir tableau ci-dessous).

Dans les espaces urbanisés au sens strict	EN 2012	EN 2030 à surface urbanisée constante	EN 2030 en tenant compte des espaces en extension
Superficie en hectare	272,80	272,8	272, 8 + 33 + 3,9 + 1,7 = 311,4
Nombre d'habitants et d'emplois	9 332 + 2 887 = 12 219 habitants et emplois	9332 + 4822+ 2887 = 17 041 habitants et emplois	17041 + 227 + 1500 = 18 768
Densité humaine /ha	44,80	62,4	60,2

V.2 Explication des choix retenus pour établir les OAP

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

8 secteurs d'OAP ont été repérés.

- OAP n°1 – Ferme Benoît et Poirier Saint : elle encadre la production de 218 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.

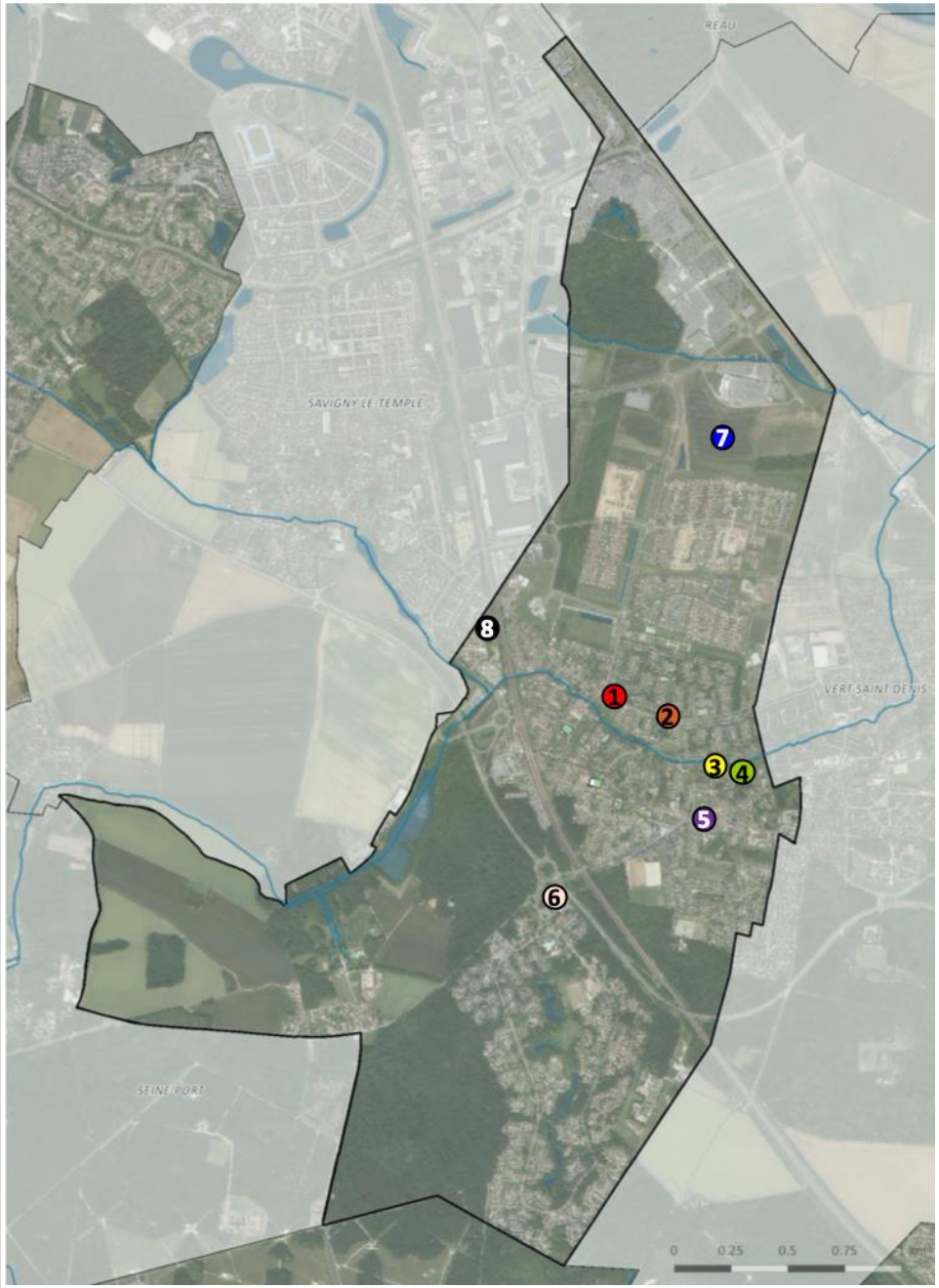
- OAP n°5 – Centre-ville : elle encadre un potentiel de production d'au moins 580 logement à l'échelle du bourg marqué par plusieurs opérations d'envergure, à commencer par le programme de 415 logements de la ZAC du Centre-ville.

- 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.

Ainsi, c'est un total de 948 logements qui est programmé dans les OAP n°1, n°2, n°3, n°4, n°5, n°6 et n°8.



OAP n°1 – Ferme Benoît et Poirier Saint

SITE ET SITUATION

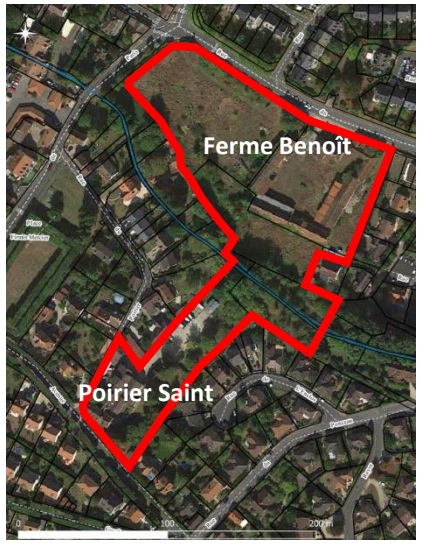
Le secteur objet de la présente OAP se situe au cœur du tissu urbanisé, s'étendant de part et d'autre du ru de Balory. Il regroupe deux sites et opérations distinctes : l'aménagement de la Ferme Benoît, au nord du ru, et l'aménagement du secteur dit du « Poirier Saint », au sud. Le secteur de la Ferme 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).

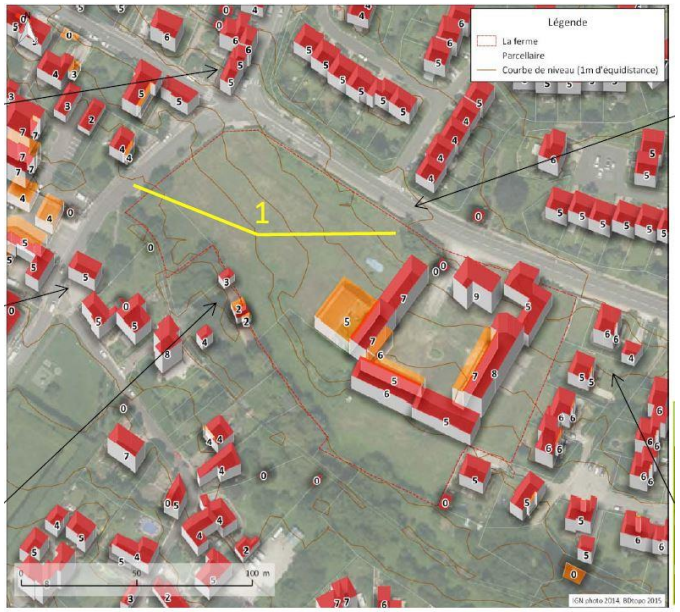


Ancienne Maison de Maitre et accès actuel au site

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.

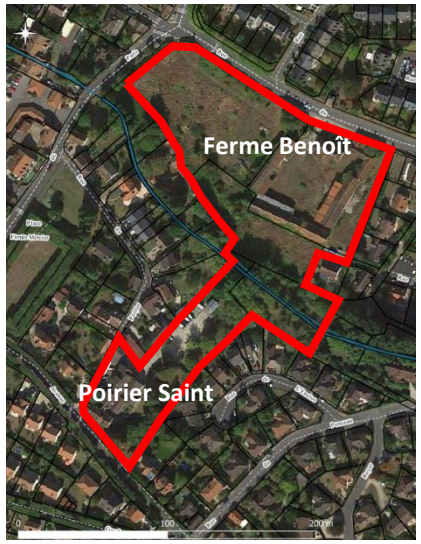
-Réhabiliter la construction patrimoniale existanteà l'angle de l'avenue Charles Monier et de la rue du Poirier Saint et conserver les arbres remarquables identifiés.

- 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.

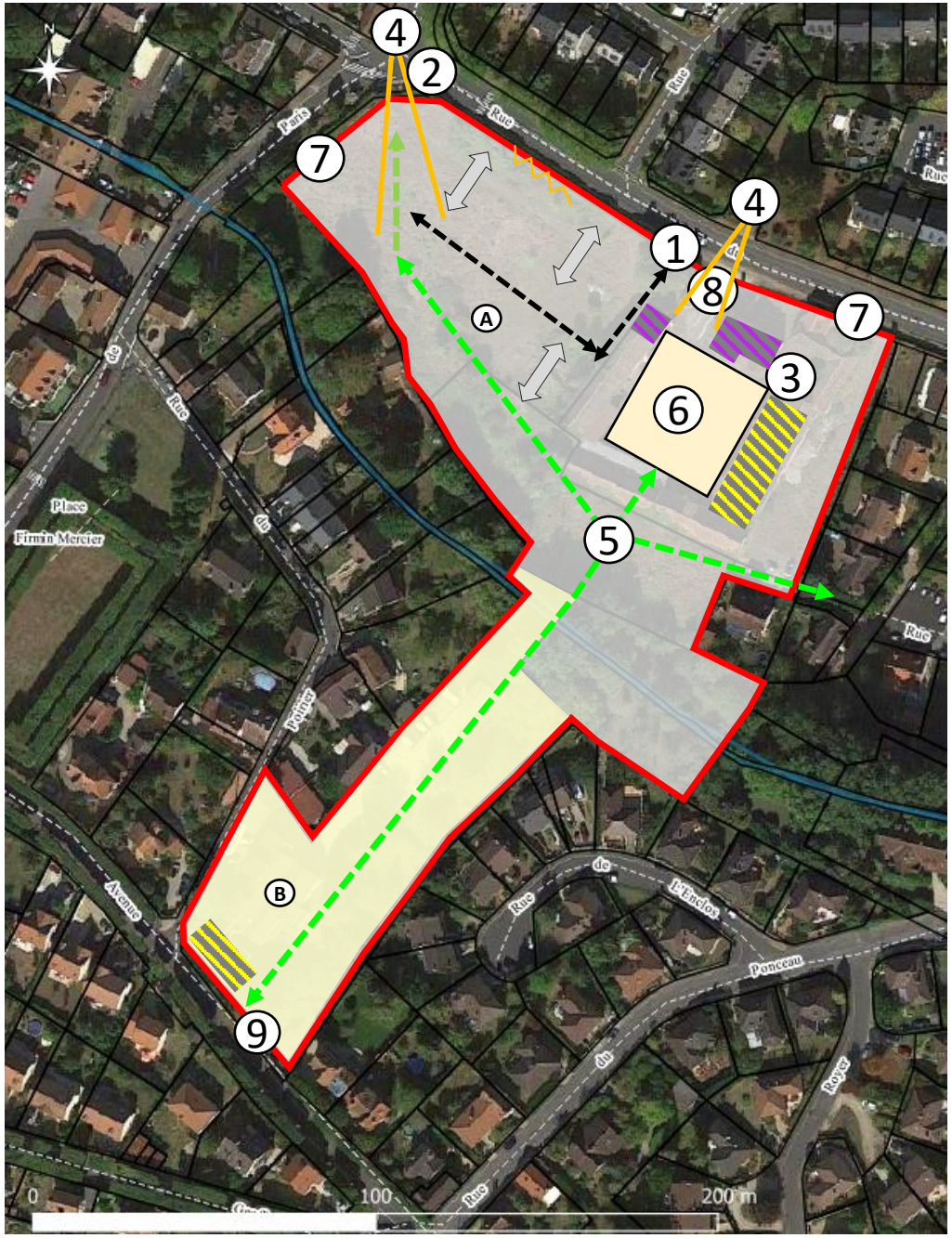


Perception à l'angle de la rue du Poirier Saint et de l'avenue Charles Monier

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.
Ⓑ 50 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.

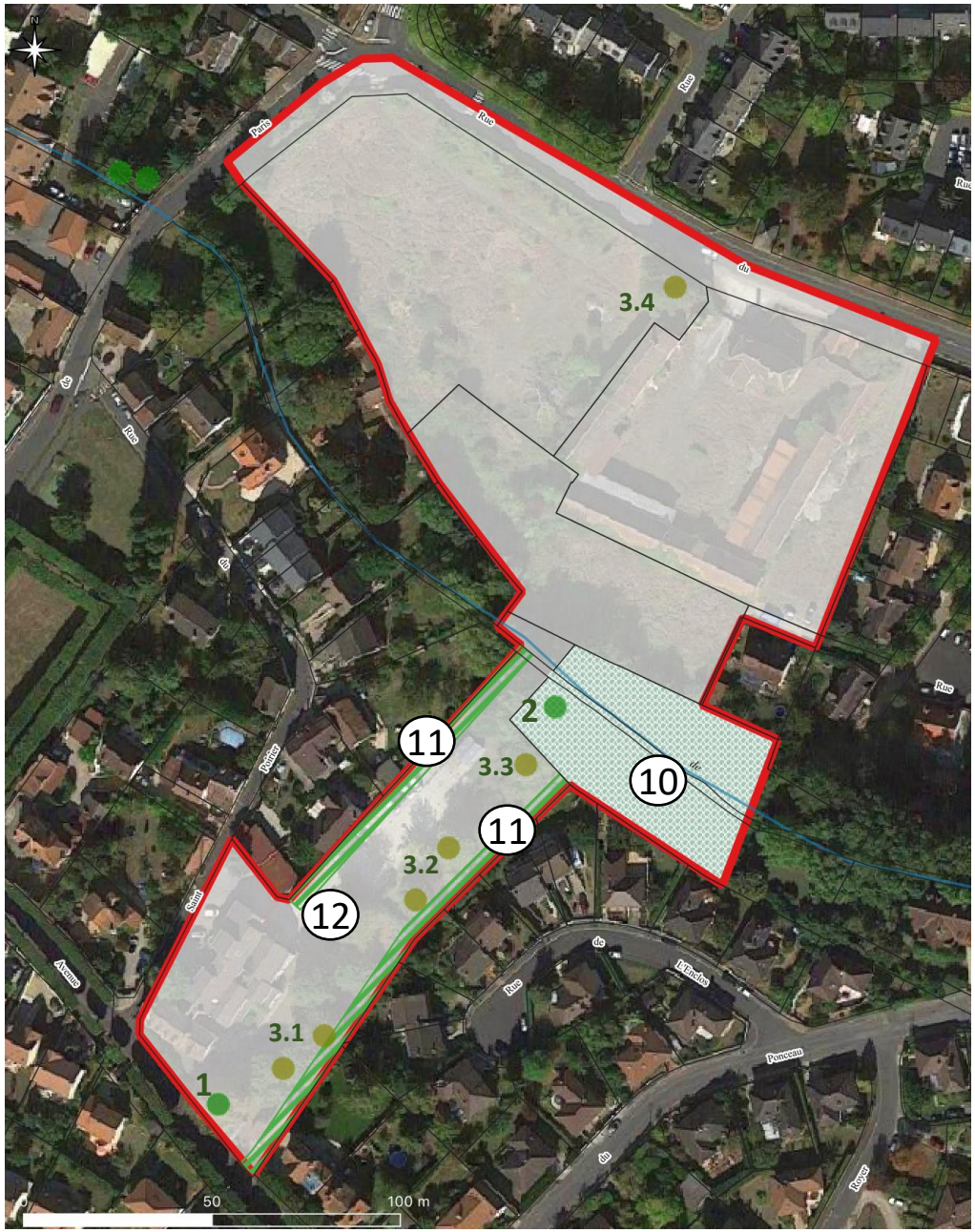
Arbres remarquables à conserver :

. 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 Ballory. 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 35 logements/ha), dont 4 Logements Locatifs Sociaux, avec conservation des pavillons existants

OAP n°3 – 4 rue du Gros Caillou

SITE ET SITUATION

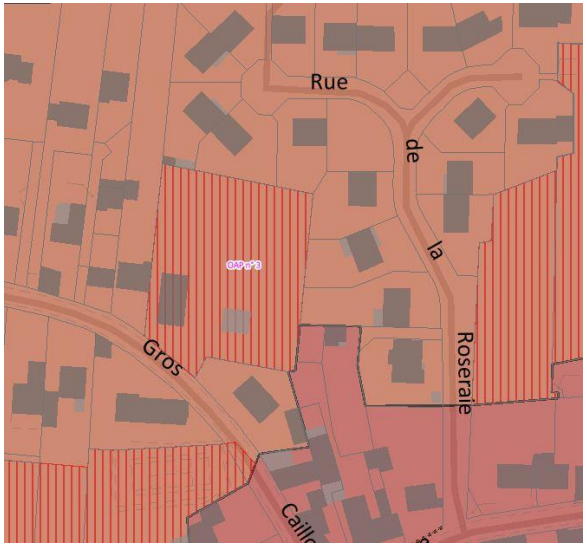
Le secteur de la présente OAP se situe à l'est du tissu urbanisé, dans la continuité du centre-bourg. Il est desservi par la rue du Gros Caillou, au Sud.

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

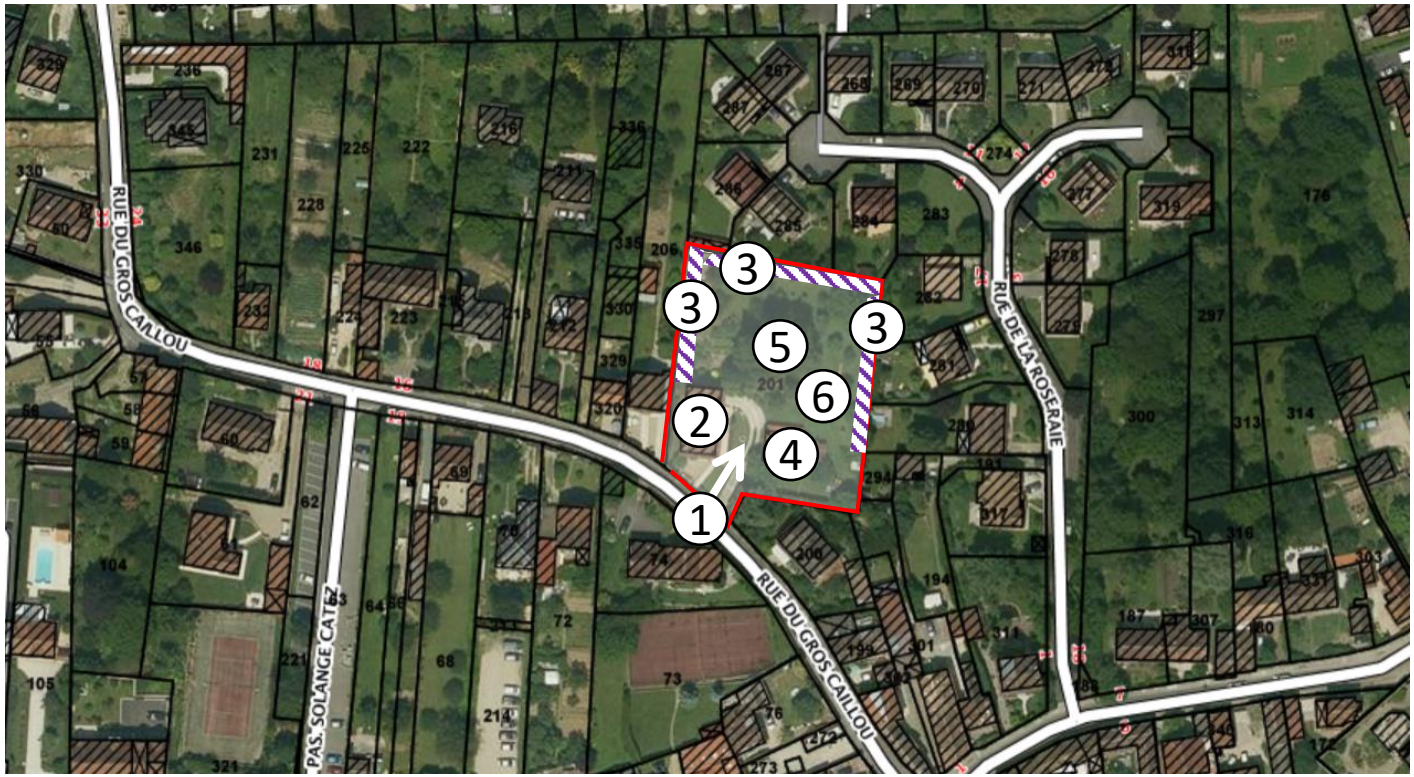
Accès depuis la rue du Gros Caillou

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 préservant les sujets à conserver (relevé des arbres à établir)
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

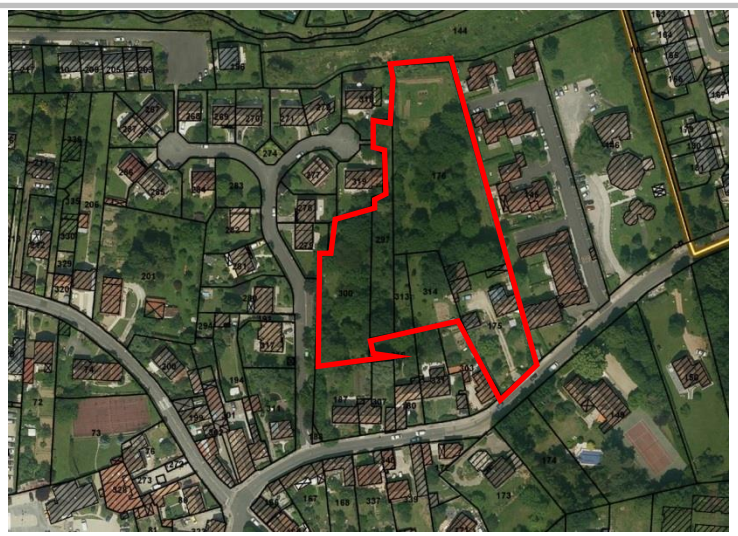
Le secteur de la présente OAP se situe à l'est du tissu urbanisé, dans la continuité du centre-bourg. Il est desservi par la rue Janisset Soeber, au Sud, et la rue de la roseraie, à l'Ouest.

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 Ballory, 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 Ballory, 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.

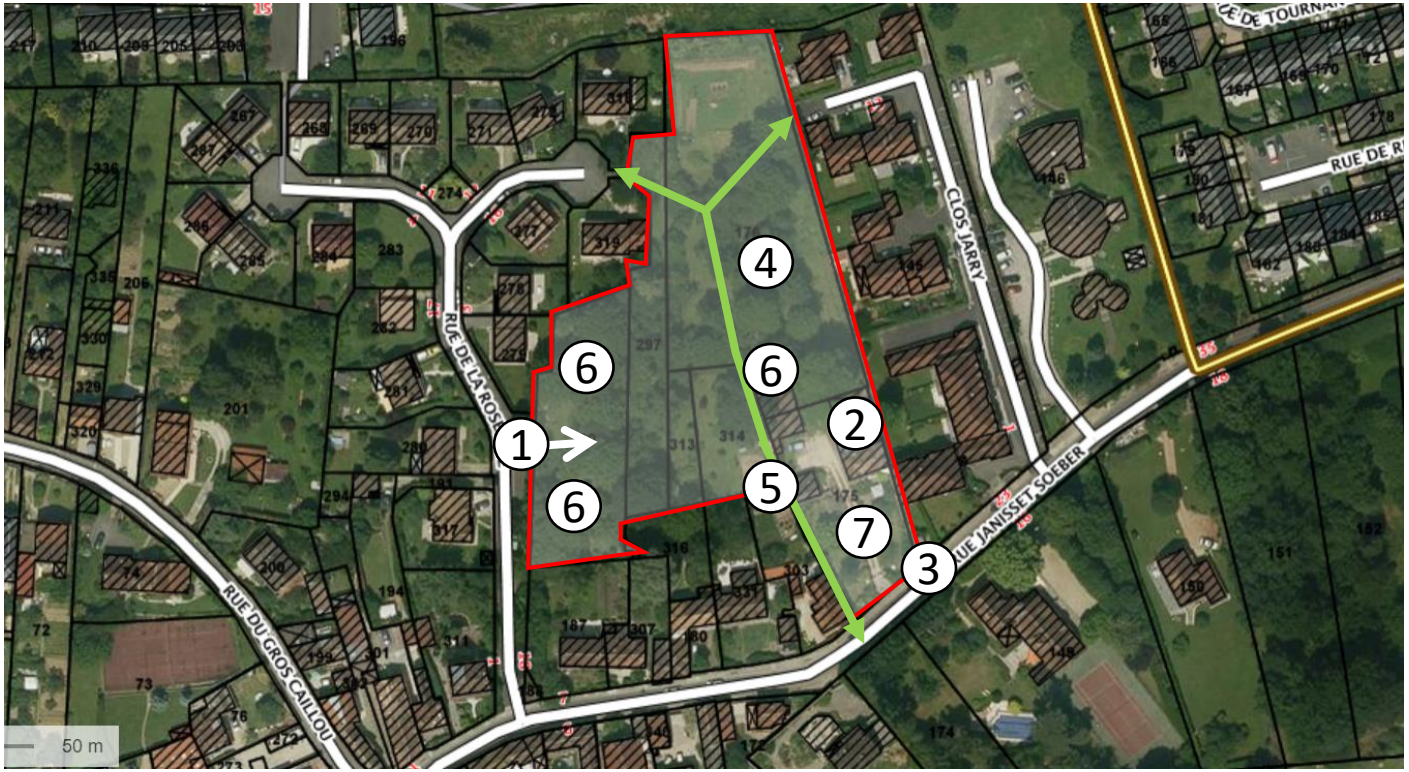
4. Préserver autant que possible la végétation arborée existante (relevé des arbres à établir)

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 102 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)

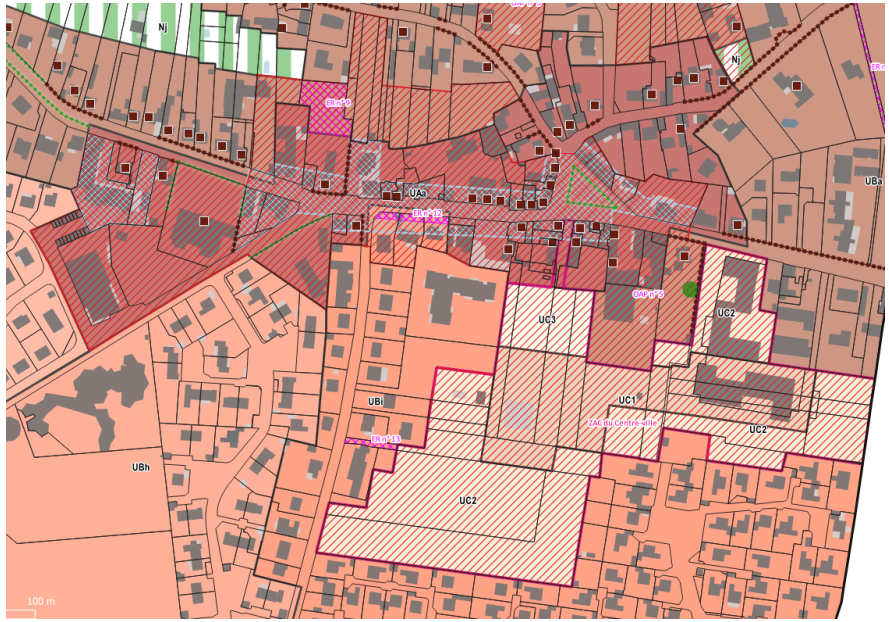
Outre ces deux secteurs, le centre-ville se caractérise par la présence d'un bâti ancien et d'un bâti d'intérêt patrimonial à préserver, voire réhabiliter. Il accueille ponctuellement quelques parcelles présentant un important potentiel mutable au sud de l'avenue Charles Monier :

- Dans quelques grandes parcelles ou maisons divisibles présentant un potentiel minimal de 10 logements (en rouge)
- Sur le site de l'ancienne menuiserie 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 580 logements, 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 en partie réalisé. Sa partie ouest est occupée par des jardins privés ainsi qu'un verger, au sud, dont l'exploitation n'est plus assurée depuis 2016.

<u>ENJEUX</u>

- 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 :

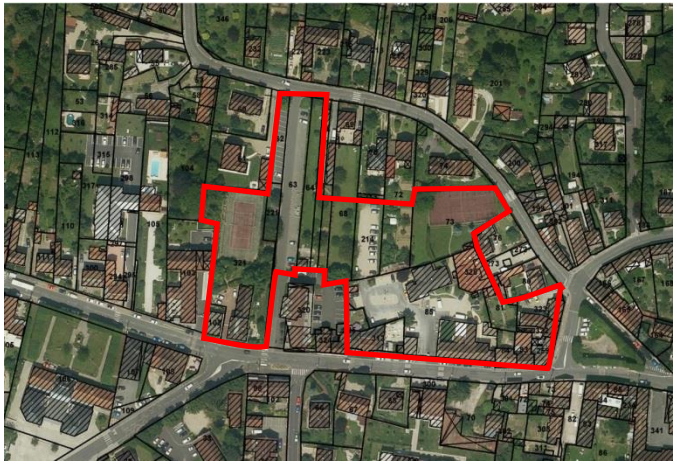
Ce secteur se situe à l'est du tissu urbanisé, au nord du centre-bourg. Il est desservi par la rue du Gros Caillou au Nord et à l'est, et traversé du Nord au Sud par le passage Solange Catez.

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

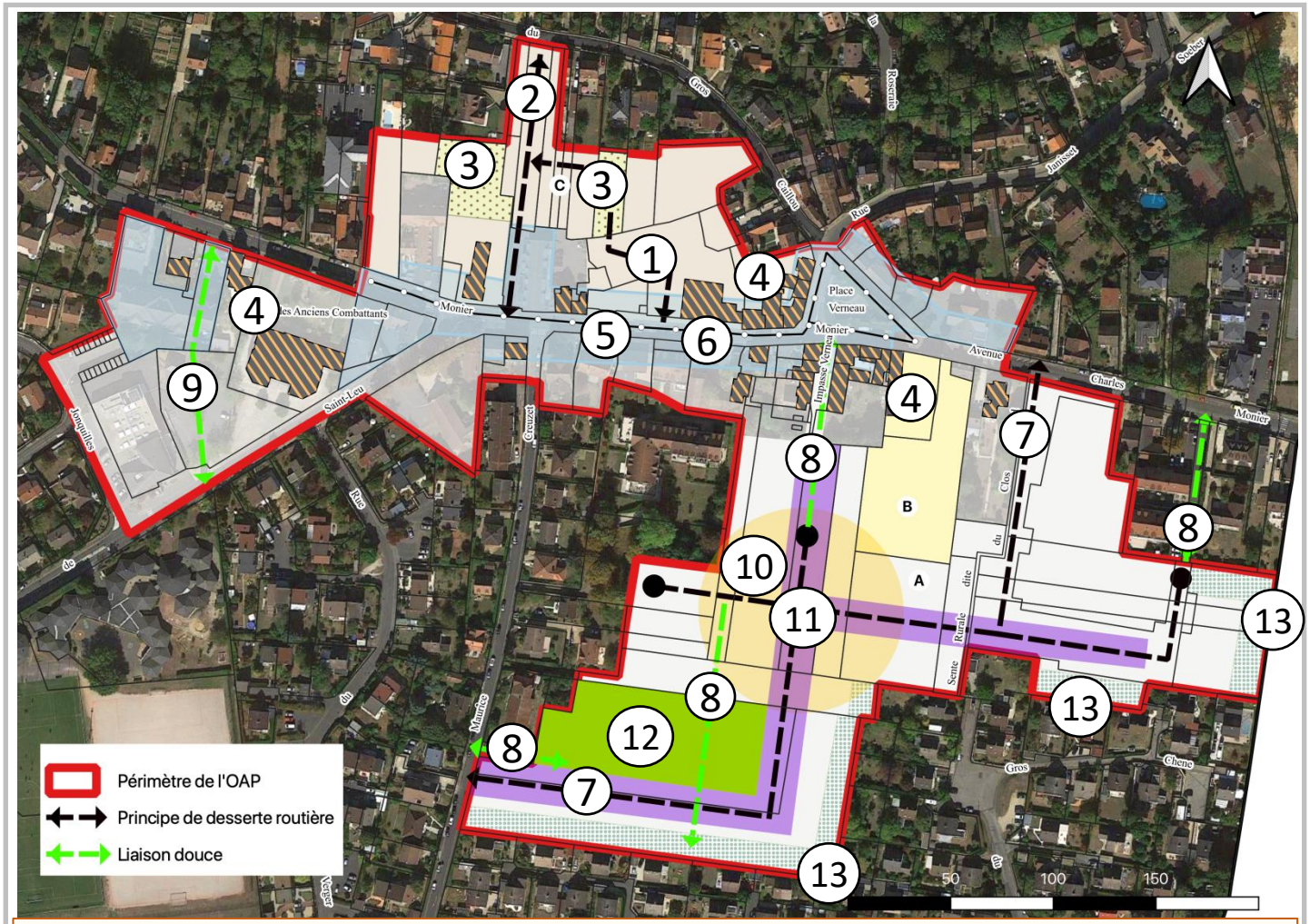
Accès à la zone de services et de commerces depuis la rue Charles Monier.

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 Monnier.
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
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 30% minimum de Logements Locatifs Sociaux**

B **Résidence sénior de 102 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.

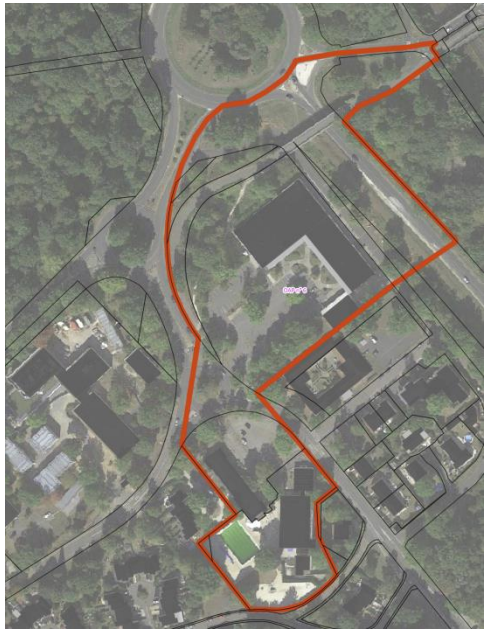
Classé en zone UBj1 du PLU, le site, d'une superficie de 3,5 ha, abrite une zone commerciale de proximité et comprend également la piscine intercommunale et l'ancienne salle Sodbury dont il convient d'encadrer la future reconversion.

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

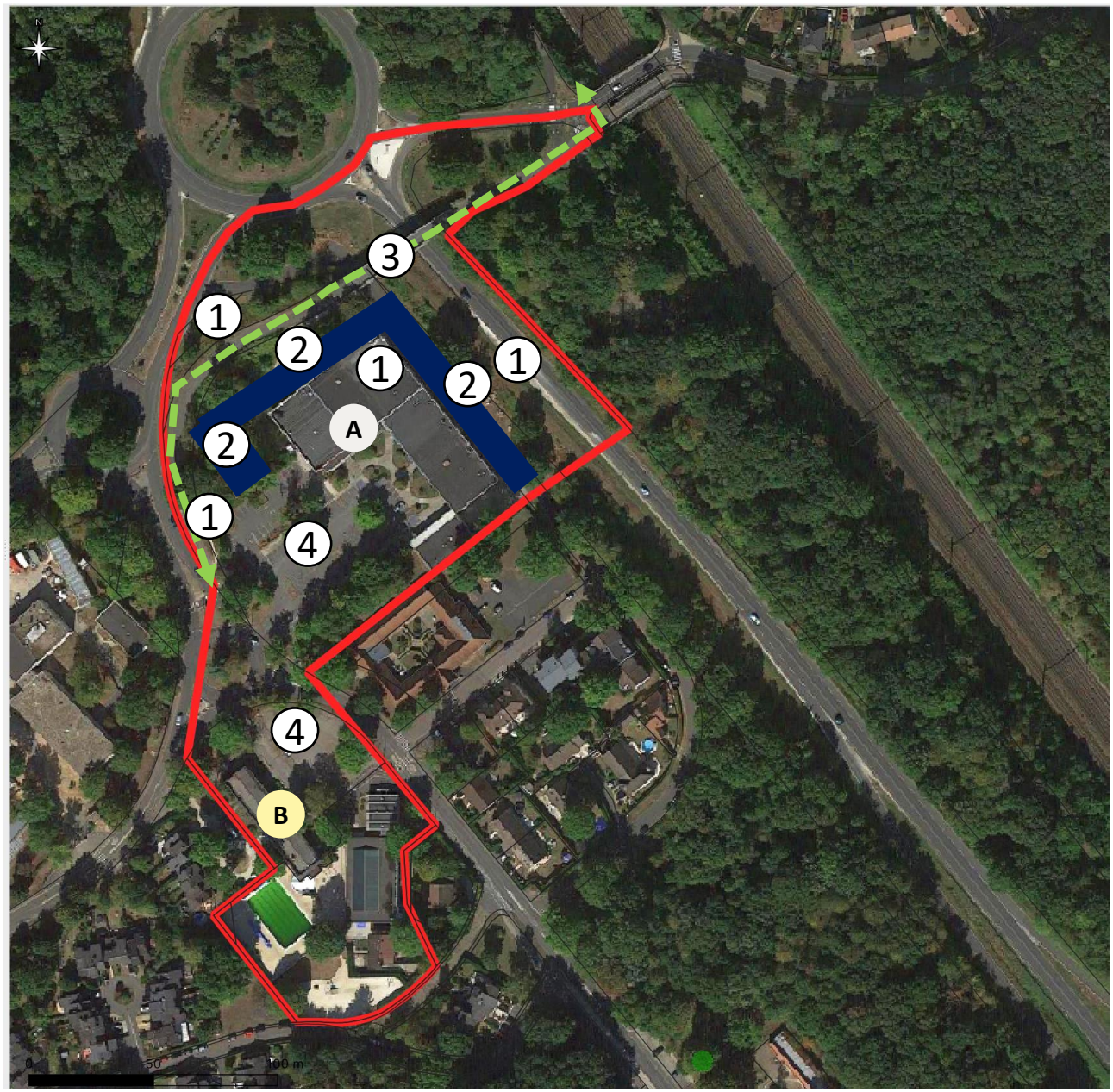
ORIENTATIONS

1. Ménager une bande paysagère de transition le long des axes routiers
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 Maisonément, 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 AUX 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

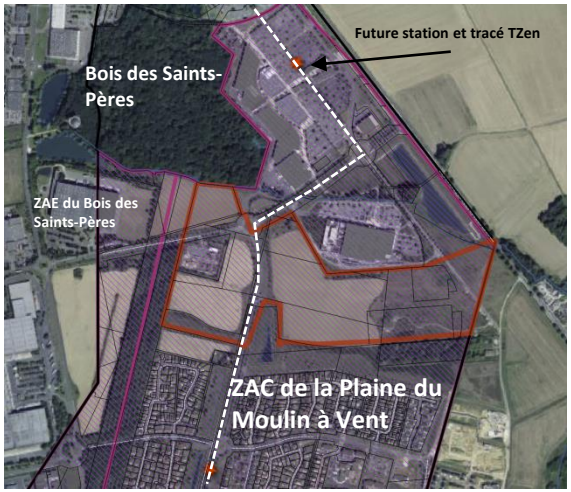
- Accompagner le développement des activités économiques et de l'emploi sur le territoire communautaire.
- Renforcer la polarité commerciale existante par le développement d'une offre non-concurrentielle avec les commerces et services de proximité du centre-ville.
- Inscrire le développement de la zone 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

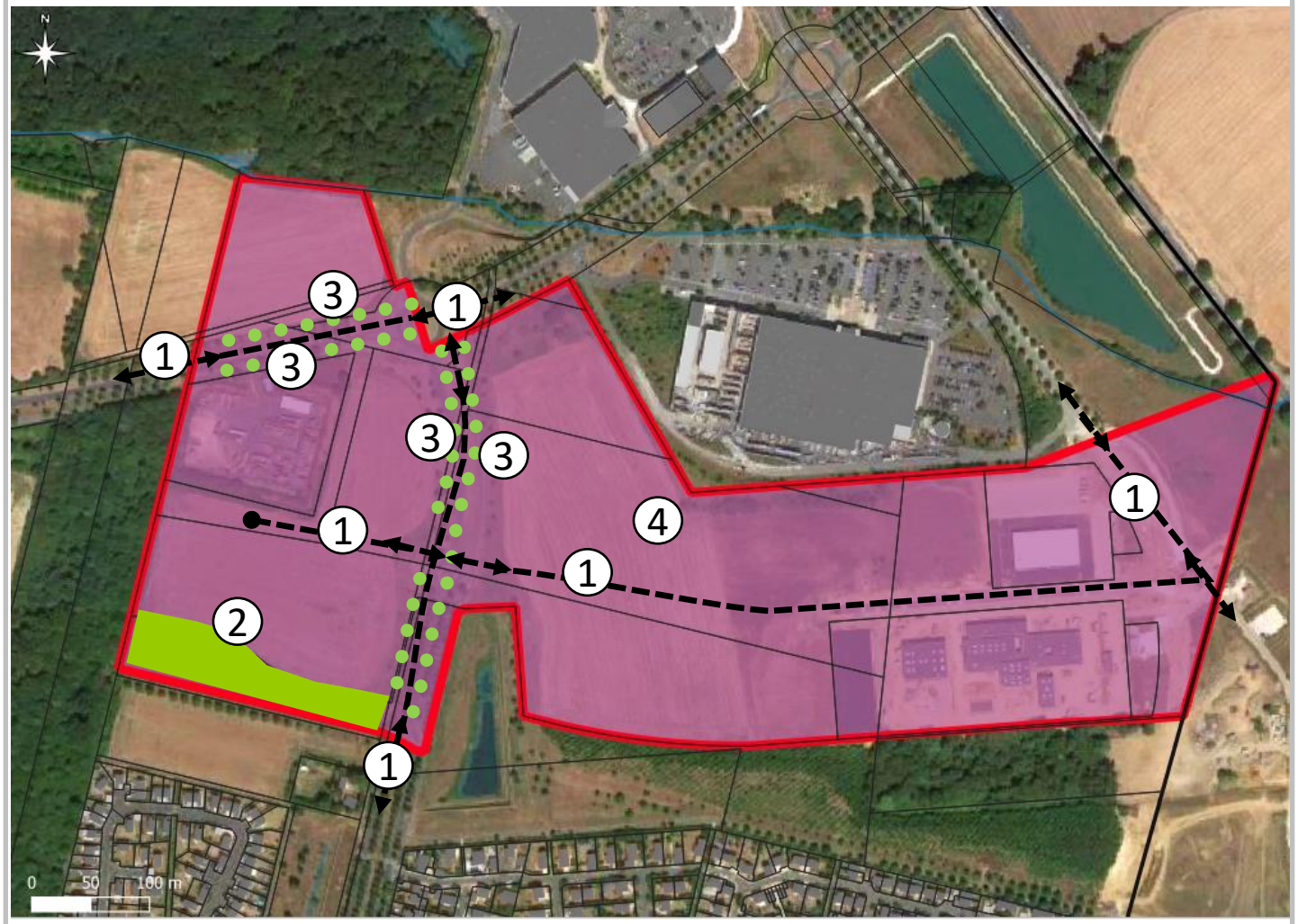
ORIENTATIONS

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

4 Secteur de développement des bâtiments d'activité



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 70 logements en cours d'aménagement, 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.

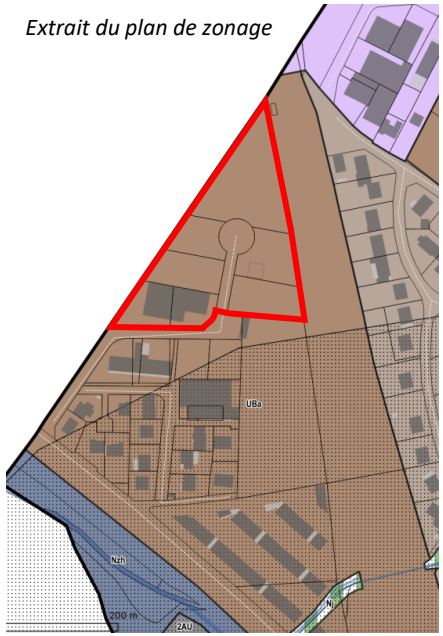
D'une superficie de 8673 m2, il est situé en zone UBa du PLU.

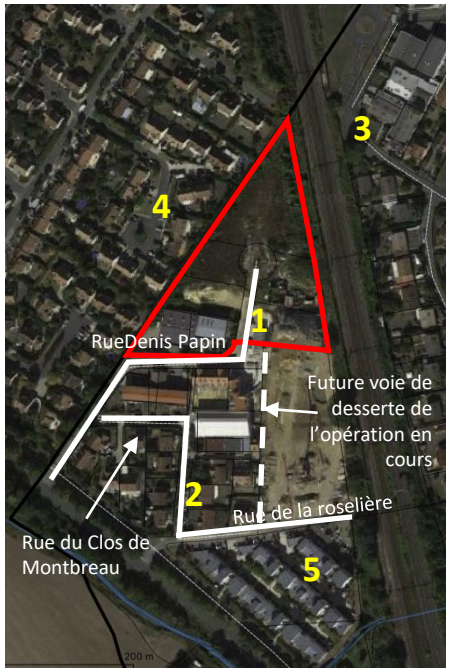
L'urbanisation de ce secteur est contraint par la proximité de la voie ferrée (RER C). L'impact des nuisances sonores en découlant devra être pris en compte et réduit par l'aménagement des terrains et la conception des bâtiments.

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

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).

Echéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements

Les OAP ne contiennent pas d'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU.

La zone 2AU porte sur des terrains non bâtis entourant le secteur de la gare. Elle est inscrite au PLU, mais son urbanisation nécessitera au minimum une modification du PLU. De plus pour cette modification il sera nécessaire de mener l'étude « zone humide » permettant de déterminer le caractère humide ou non de la zone.

La zone AUX à vocation d'activités économiques est ouverte à l'urbanisation. Son aménagement est programmé dans le cadre de la ZAC de la Plaine du Moulin à Vent portée par l'EPA Sénart.

V.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

V.3a Le PADD et la délimitation des zones

Orientation n°1 : la politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

Le zonage a été utilisé comme le principal outil de protection de l'environnement et des continuités écologiques.

1.1. Préserver les composantes de la trame verte et bleue sur le territoire et préserver l'espace agricole du mitage

Les terres agricoles cultivées sont ainsi versées en zone Aa dans laquelle les nouvelles constructions ne sont pas autorisées pour des raisons paysagères et écologiques. Toutefois, deux zones Ab, dans lesquelles les constructions destinées à l'agriculture sont autorisées, ont été délimitées autour des exploitations existantes en fonction des enjeux paysagers et des besoins liés à leur fonctionnement. L'une à l'ouest du territoire communal, autour du Centre équestre de Saint-Leu, l'autre autour de la ferme modèle, bordant le hameau de Saint-Leu.
Les espaces naturels sont inscrits en zone N. Ce sont principalement des boisements : le Bois des Saints-Père au Nord de la ZAC de la Plaine du Moulin à Vent, le bois de Sainte-Assise, des Bois Brûlés, des Uselles et de Saint-Leu ainsi que les différents boisements situés en milieu agricole. Tous les espaces boisés classés (EBC) de la commune sont classés en zone N.

Les zones humides à enjeu identifiées par Seine-et-Marne Environnement ont été versées en zone Nzh dont la règlementation veille à la conservation des qualités biologiques de ces milieux en y empêchant l'urbanisation et les travaux perturbant les caractéristiques humides de la zone.

1.2. Renforcer la biodiversité et les éléments supports de continuités écologiques dans le tissu urbain et 1.3. Intégrer le maintien d'espaces verts en cœur d'îlot et le long du ru de Balory

Les fonds de jardins, de part et d'autres du ru de Balory sont versés en zone Nj afin de préserver ses berges de toute artificialisation.
La délimitation des zones urbaines a été établie au plus près de l'enveloppe urbanisée, les fonds de jardins et cœurs d'îlot sont versés en zone Nj ou en zone N, à Cesson-la-forêt. Dans les zones Nj l'artificialisation est réduite puisque les nouvelles constructions sont interdites, à l'exception des annexes et extensions limitées qui sont autorisées.
Dans les zones urbaines le règlement impose des surfaces minimales non-imperméabilisées et de pleine-terre afin de maintenir les espaces de nature en ville, en cohérence avec les objectifs poursuivis en matière de densification. De même, il impose des clôtures perméables au passage de la faune dans les zones UBj et UBk, qui correspondent aux secteurs de Cesson-la-Forêt et de la Plaine du Moulin à Vent.

V.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

V.3a Le PADD et la délimitation des zones

Orientation n°2 : la politique du paysage et du patrimoine

2.1. Préserver, valoriser les grandes formes paysagères bâties ou naturelles qui s'associent aux entrées de ville et aux grands parcours

La délimitations des différentes zones urbaines traduit la volonté d'adapter le règlement s'y appliquant à la physionomie propre des secteurs en distinguant notamment les secteurs d'urbanisation anciens, les secteurs d'extension résidentiels, les secteurs destinés à l'accueil de projet d'envergure et les zones d'activités. Les parties agglomérées les plus anciennes sont versées en zone UA, distinguant le sous-secteur UAa correspondant aux anciens bourgs de Cesson et de Véreneau et le sous-secteur UAb correspondant au noyau ancien du hameau de Saint-Leu. La zone UB correspond au développement des noyaux historiques de Véreneau, Cesson et Saint-Leu à partir de la fin du XIXème siècle et de réalisations individuelles datant de la seconde moitié du XXème siècle. La zone UBa correspond à l'extension des noyaux historiques de Verneau, de Cesson et de Saint-Leu développée de manière diffuse ou par petites opérations. Les zones UBb à UBk correspondent à des opérations d'ensemble qui présentent chacune des caractéristiques particulières, ce sont ces différentes identités architecturales et urbaines qui constituent les différents quartiers de la ville de Cesson que l'on souhaite conserver dans leur diversité.
La zone UC correspond au périmètre de la ZAC du Centre-Ville.

Les zones UXa et UXb concernent respectivement, les zones d'activités à dominantes commerciales et les zones d'activités à dominantes industrielles et artisanales, où les formes bâties doivent pouvoir s'adapter et évoluer en tenant compte des besoins fonctionnels des bâtiments d'activité. Leur règlement traduit les exigences d'insertion paysagère et de qualité architecturale et environnementale établies à l'échelle de ces zones, situées en entrée de ville.
Dans la continuité de la zone UXa et du tissu résidentiel, la zone AUX couvre le secteur de la ZAC du Moulin à Vent destiné à accueillir de nouvelles activités économiques.
Les terrains mutables du secteur de la gare sont versés en zone 2AU ; les enjeux de densification mais également de qualités paysagères et environnementales identifiés sur le secteur nécessitant une réflexion approfondie.

Les espaces couverts par le site classé sont versés en zones naturelles ou agricoles, en tenant compte de leur occupation. Le parc et le château de Saint-Leu compris dans le site classé, sont versés en zone Na. La zone Nb correspond au cimetière et à quelques maisons situées dans le hameau de Noisement en limite de Seine-Port et dans le site classé où seules les annexes et extensions limitées sont autorisées. Les alignements d'arbres, plans d'eau et espaces verts paysagers sont identifiés et protégés en tant qu'éléments de paysage.

2.2. Poursuivre les actions en faveur de la protection et de la valorisation du patrimoine bâti public et privé

Cette orientation trouve sa traduction réglementaire dans la délimitation des zones UAa, UAb qui couvre les noyaux d'urbanisation anciens de la commune, ainsi que de la zone UBa qui correspond aux secteurs d'extension du XIXe siècle.
Par ailleurs, les composantes patrimoniales bâties (pavillons de meulières, villas, fermes anciennes, murs de clôtures) de la commune ont été identifiées et protégées en tant qu'éléments de paysage.

V.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

V.3a Le PADD et la délimitation des zones

Orientation n°3 : la politique d'urbanisme, d'habitat et d'équipement

3.1. Consolider la structure de la ville en confortant les polarités existantes

Cette orientation trouve sa traduction dans la délimitation des zones UA, UBa et UC qui traduit les objectifs de mixité poursuivis dans le bourg, dans le hameau de Saint-Leu ou encore autour de la gare. Les zones UBb et Ubc correspondent à des secteurs résidentiels dans lesquels des activités de services doivent pouvoir se développer.

La zone Uxa couvre la zone d'activité commerciale de Boissénart et de Woodshop au nord du territoire.
Par ailleurs, la mise en place de secteurs de protection de la diversité commerciale dans le centre-bourg de Cesson ainsi qu'à Cesson-la-Forêt doit permettre le maintien et la qualification de l'offre commerciale de proximité qui structure le tissu urbain des quartiers.
Comme évoqué plus haut, les espaces mutables du secteur gare sont versés en zone 2AU afin d'approfondir les réflexions nécessaires à l'encadrement de leur potentiel de densification et à l'adaptation de l'offre de services et d'équipements qui en découle.

3.2. Permettre une production de logements qui assure la diversification de l'offre

Cette orientation trouve sa traduction dans la délimitation et le règlement des zones UA, UB et UC, vouées à accueillir des opérations d'ensemble dans le bourg et dans le secteur de la gare. Leur règlement y impose notamment la production de 30% de logements sociaux au minimum dans les opérations de plus de 5 logements ou de plus de 300m2 de surface de plancher.

3.3. Poursuivre l'adaptation des équipements, renforcer les moyens d'accompagnement, pour l'amélioration de l'accueil des publics divers et pour répondre aux besoins futurs.

Les équipements publics sont autorisés dans les zones d'habitat et d'activités ainsi que, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous conditions, dans les zones naturelles et agricoles abritant des équipements. D'une manière générale, dans les zones urbaines et à urbaniser, leur règlement prévoit des dispositions particulières facilitant leur adaptation.

V.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

V.3a Le PADD et la délimitation des zones

Orientation n°4 : la politique de développement économique, de l'équipement commercial, du tourisme et des loisirs

4.1. Accompagner le développement des activités économiques et de l'emploi et 4.2. Poursuivre le soutien de l'activité commerciale et des services

Comme mentionné plus haut, le règlement des zones UA, UB et UC ainsi que les secteurs de protections de la diversité commerciale visent à permettre le développement des commerces et services de proximité dans le tissu urbain. Dans les zones d'activités économiques existantes, le règlement des zones UXa et UXb traduit les objectifs de développement poursuivis par le PADD, en cohérence avec les orientations de la CA Grand Paris Sud et de l'EPA Sénart. La zone AUX permet l'aménagement des activités programmées dans le cadre de la ZAC de la Plaine du Moulin à Vent.

4.3. Pérenniser et faire évoluer l'activité agricole

La délimitation de la zone Aa vise à préserver l'intégrité des terres cultivées et des pâtures. La zone Ab2 permet l'adaptation des constructions existantes et la zone Ab1 la création de nouveaux bâtiments en tenant compte des enjeux liés à la diversification des pratiques agricoles et au développement d'une agriculture de proximité.

4.4. Valoriser le potentiel touristique de Cesson

Le règlement des zones UA autorise le développement d'une offre d'hébergement touristique dans le tissu résidentiel, à proximité des polarités commerciales et de services existantes. Par ailleurs, la protection des composantes patrimoniales caractérisant le hameau de Saint-Leu et son château ainsi que les noyaux anciens de Cesson en tant qu'éléments de paysage vise à conforter la qualité du cadre de vie et l'attractivité de la commune.

Orientation n°5 : la politique des transports, des déplacements et du stationnement

5.1. Poursuivre les actions en faveur de l'amélioration des circulations et de l'offre en stationnement pour une mobilité urbaine sécurisée et apaisée et 5.2. Compléter le maillage du réseau des cheminements piétons / cycles

Ces orientations ne trouvent pas leur traduction dans la délimitation des zones mais dans l'inscriptions des emplacements réservés n° 2, 3, 5,6,8 et 13 destinés à l'aménagement de voies de circulations douces.

Orientation n°6 : les risques, les nuisances et les ressources naturelles

Ces orientations ne trouvent pas leur traduction dans la délimitation des zones mais dans les annexes du PLU.

V.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

V.3b Le règlement

Le règlement comprend 4 zones se répartissant ainsi:

- Les zones urbaines appelées U, sont au nombre de 4 : UA et UB, UC et UX.
- Les zones à urbaniser, appelées AU, sont au nombre de 2 : AUx et 2AU
- Les zones agricoles, appelées A, sont au nombre de 2 : Aa et Ab
- Les zones naturelle et forestière, appelées N, sont au nombre de 5 : N, Na, Nb, Nj et Nzh.

La zone urbaine - UA

La zone UA recouvre les parties agglomérées les plus anciennes de Cesson, offrant une mixité fonctionnelle (habitat, commerces, équipements…).Elle est notamment caractérisée par le paysage urbain des centres villageois historiques. Les constructions sont implantées sur les limites des terrains (alignement, limite de propriété), l'emprise au sol peut y être élevée et les constructions anciennes sont constituées d'un rez de chaussée surmonté d'un étage et de combles qui sont ou qui peuvent être aménagés.

Cette zone est divisée en 2 zones : UAa et UAb.

La zone UAa est située dans le centre ancien du bourg de Cesson.
La zone UAb couvre les deux parties les plus anciennes du hameau de Saint-Leu.

Elle est couverte par l'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) n°5.

La zone UA est également concernée par les servitudes d'utilité publique relatives :
- aux canalisations de transport de gaz,
- à la zone de protection de captage d'eau potable,
- à la zone de protection contre les perturbations électromagnétiques,
- aux réseaux de communications téléphoniques et télégraphiques,
- à l'alignement des voies publiques.

V.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

La zone urbaine - UA

Titre de l'article	Justification
Dispositions différentes applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics	La disposition indiquant qu'il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics aux articles concernés (emprise au sol, hauteur, implantation) permet de tenir compte du rôle particulier joué par ces bâtiments dans la qualification du paysage urbain et de la souplesse nécessaire des règles de conception en découlant, notamment lorsque les projets architecturaux ne sont pas encore connus ni même leur programmation exacte.
A-1-1 Les destinations et sous destinations interdites A-1-2 Les affectations des sols interdites A-1-3 Les destinations, et sous destinations autorisées à condition A-1-4 Les affectations des sols autorisées à condition	Actuellement dans les zones UAa et UAb, divers usages (habitat, services et commerces de proximité, etc. …) cohabitent. Afin d'inciter à la consolidation voire au développement d'un tissu urbain qui abrite des fonctions diversifiées et rend proches de l'habitat les services et les commerces, les destinations autorisées dans la zone UA recouvrent l'habitation, les équipements, les bureaux, l'artisanat et le commerce de détail, la restauration, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hôtel et autres hébergements touristiques. Les destinations et affectations des sols interdites n'ont pas vocation à se trouver dans des zones urbaines mixtes et denses telles que les zones UAa et UAb.
A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	Dans la zone UAa afin de protéger l'offre de commerces et de services du bourg est inscrite, au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, l'obligation pour les rez-de-chaussée affectés à ces activités de conserver une vocation similaire, par exemple des habitations ne pourront y être installées à la place de commerce. Afin de consolider le tissu commercial du bourg, le règlement impose la destination artisanat et commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hôtel et autres hébergements touristiques ou les équipements d'intérêt collectif et services publics, en rez-de-chaussée sur rue en cas de construction ou de reconstruction. Le document graphique identifie les secteurs de protection de la diversité commerciale. Afin de développer la mixité sociale, il est demandé pour les opérations de constructions de plus de 5 logements que 30% de ceux-ci soient destinés à du logement locatif social. Lorsque les constructions sont destinées à l'hébergement, il est demandé qu'au moins 15% des programmes de plus de 5 habitations soit destiné à du logement locatif social. Ces dispositions visent à permettre la réalisation des objectifs de production de logement sociaux inscrits par la Loi SRU.
A-2-2 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.	En application de l'article R151-37 3° du code de l'urbanisme, dans les périmètres de protection des commerces, la hauteur des rez-de-chaussée des constructions nouvelles est fixée à 3,50 mètres minimum. L'objectif de cette règle est de renforcer la mutabilité des rez-de-chaussée et la mixité fonctionnelle dans les opérations de constructions en facilitant l'installation d'activités et de services dans des locaux adaptés aux besoins en volume en RDC.
B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol des constructions	Dans la zone UA, l'emprise au sol des constructions du tissu ancien est élevée. En fixant une emprise au sol maximale à 55%, l'objectif est de maintenir cette densité tout en laissant des espaces de jardins de pleine terre.

V.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

La zone urbaine - UA

Titre de l'article	Justification
B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions	Dans les noyaux anciens, la hauteur maximale reprend le gabarit moyen des constructions existantes, ce qui correspond à rez-de-chaussée plus 1 niveau plus combles. L'objectif est donc de permettre en harmonie avec la volumétrie des constructions existantes, des constructions nouvelles de R+1+C maximum. La limitation de la hauteur à l'égout du toit à 7m vise donc à permettre la construction d'un second niveau tout en garantissant des proportions de façades et de percements harmonieuses.
B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Dans les zones UAa et UAb, la plupart des constructions sont implantées à l'alignement: cette disposition marque la centralité du bourg et du hameau. C'est pourquoi ces modes d'implantation doivent être reconduits : en cas de démolition les constructions implantées à l'alignement devront être reconstruites à l'alignement afin de conserver cette marque des centres. Une implantation en retrait est seulement possible si une construction existe déjà à l'alignement ou si elle s'implante dans la continuité d'une construction mitoyenne.
B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives	Dans les zones UAa et UAb de nombreuses constructions sont implantées en limite séparative, cette disposition est reconduite, elle permet une économie de terrain et favorise les extensions. En cas de retrait, afin de préserver l'intimité des constructions, la construction nouvelle doit s'implanter avec un recul minimal de 3 mètres, ou un recul minimal proportionnel à la hauteur de la baie lorsque la façade en comporte. Il n'est pas fixé de règles pour les annexes de petite dimension (abris de jardin, bûchers, etc.) dans la mesure où elles n'impactent pas les vues sur les parcelles voisines. En ce qui concerne les extensions, la règle est de ne pas diminuer la distance existante entre la constructions et la limite séparative. En zone UAb, un retrait est imposé en limite de la zone Aa en cohérence avec les règles imposées en matière de clôture.
B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Dans les zones UAa et UAb, plusieurs bâtiments peuvent être édifiés sur une même propriété. Les annexes de petites dimensions doivent pouvoir être édifiées librement, par contre les constructions principales, si elle ne sont pas contigüses, devront respecter une distance de 3 mètres entre elles, au minimum, ou être au moins égale à la différence d'altitude entre deux constructions situées sur des terrains en pente. Cette règle vise prioritairement à favoriser un bon niveau d'éclairement pour les bâtiments, en tenant compte de la hauteur maximale autorisée dans la zone.

V.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

La zone urbaine - UA

Titre de l'article	Justification
B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	Pour gérer l'aspect extérieur des règles minimum sur l'aspect des matériaux et les couleurs sont imposées pour inciter à une qualité architecturale en accord avec la physionomie du paysage urbain. Les règles applicables aux toitures permettent l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable tout un inscrivant une exigence de qualité architecturale. Les clôtures ayant un impact fort sur la constitution du paysage de la rue, une liste des aspects et type de clôtures possibles est établie en cohérence avec les types de clôtures existants. La hauteur autorisée des clôtures respecte les hauteurs existantes. En zone UAb, les clôtures en limite de la zone Aa doivent contribuer à qualifier les franges entre l'espace bâti et l'espace agricole, tant sur le plan paysager qu'environnemental. Afin de tenir compte des objectifs du PCAET Grand Paris Sud, il est possible de déroger aux règles relatives aux parements extérieurs et aux toitures dans le cas de projets architecturaux innovants ou ayant recours à des technologies innovantes en matière de performance énergétique sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement urbain.
B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier	Une identification des constructions et des murs de clôture présentant un caractère patrimonial permet d'instaurer des règles particulières les concernant (modifications soumises à déclaration, reconstruction à l'identique, maintien des volumes, des motifs décoratifs,…).
B-2-3 Obligations en matière de performance énergétiques et environnementales	En cohérence avec le PCAET Grand Paris Sud, des règles imposant le recours à des techniques, modes d'implantation, orientations, etc. améliorant la performance énergétique des bâtiments, sauf impossibilité liée à la nature du terrain ou à l'insertion architecturale du projet.
B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables.	Ce ratio tient compte de l'impératif de limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Il est défini en cohérence avec les emprises maximales autorisées pour les constructions.
B-3-2 Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs.	L'obligation de maintenir une surface minimale de pleine-terre plantée vise à préserver des espaces de jardins et à améliorer la biodiversité dans le tissu urbain, en accord avec les ratios d'emprises bâties et de surfaces non-imperméabilisées.
B-3-3 - Eléments de paysage à protéger.	Les règles concernant les éléments de paysage visent à les conserver, à empêcher leur dénaturation et à inciter à leur mise en valeur.
B-3-4 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	Cette disposition incite à l'installation d'ouvrages de récupération des eaux pluviales qui contribuent à la limitation du ruissellement et permettent d'économiser la ressource en eau.
B-4-1 Obligation de réalisation d'aires de stationnement	Rappel de la nécessité de prévoir les places de stationnement nécessaires aux destinations et usages des constructions.

V.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

La zone urbaine - UA

Titre de l'article	Justification
B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement	Malgré la présence de la gare RER, la voiture reste le moyen de transport le plus utilisé par les Cessonnais pour se rendre au travail. Aussi, afin que les véhicules n'envahissent pas l'espace collectif, des places de stationnement doivent être aménagées à l'occasion de nouvelles constructions. En compatibilité avec le PDUIF, des règles de stationnement alternatives pour les bureaux et les habitations s'appliquent à moins de 500 mètres de la gare et des futures stations Tzen, afin d'encourager le recours aux transports en communs. Des obligations en matière de stationnement pour les vélos et les véhicules hybrides ou rechargeables sont également inscrites, elles découlent du code de la construction et de l'habitation et du PDUIF (Plan de Déplacements Urbains de la région Ile de France). Afin d'encourager la réhabilitation à des fins d'activités artisanales, de commerces ou de services, aucune norme de stationnement n'est imposée pour ces activités aménagées dans des constructions existantes. L'obligation imposée aux aires de stationnement extérieures traduit la volonté de limiter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement des eaux de surface ainsi que de favoriser les économies d'énergie en préservant la température des véhicules en stationnement.
B-4-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement	L'objectif est d'inciter à la mutualisation afin de diminuer le nombre de places et ainsi économiser de l'espace.
C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Les prescriptions visent à garantir la desserte en termes de sécurité et de commodité nécessaire et suffisante des constructions nouvelles.
C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement	La zone est desservie par un assainissement collectif auquel il est obligatoire de se raccorder.
C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	Gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et aux objectifs du SDAGE
C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Rappel de la réglementation en vigueur concernant le réseau à très haut débit (fibre), participant notamment au développement du télétravail.

V.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

V.3b Le règlement

La zone urbaine - UB

La **zone UB** correspond au développement des noyaux historiques de Verneau, Cesson et Saint-Leu à partir de la fin du XIXème siècle et de réalisations individuelles datant de la seconde moitié du XXème siècle. La zone UB contient plusieurs sous-zones :
- La **zone UBa** correspond à l'extension des noyaux historiques de Verneau, de Cesson et de Saint-Leu développée de manière diffuse ou par petites opérations.
- Les **zones UBb à UBk** correspondent à des opérations d'ensemble qui présentent chacune des caractéristiques particulières, ce sont ces différentes identités architecturales et urbaines qui constituent les différents quartiers de la ville de Cesson que l'on souhaite conserver dans leur diversité.

La zone UBb correspond à Nouveau village,
La zone UBc correspond à Grand village,
La zone UBd correspond à la rue du sentier vert et la rue de l'ancienne église,
La zone UBe correspond à la rue des Cressonnières et à la rue Nouvelle,
La zone UBf correspond aux Castors,
La zone UBg correspond aux Phénix,
La zone UBh correspond à la rue du Verger,
La zone UBi correspond au Clos Verneau,
La zone UBj correspond à Cesson-la-forêt, elle comprend une zone UBj1 qui correspond à la centralité de Cesson-la-forêt notamment le centre commercial et des équipements qui doivent évoluer comme la piscine.
La zone UBk correspond à la ZAC du Moulin à vent.

Les orientations d'Aménagement et de Programmation N°1 – Ferme Benoît et Poirier Saint, N°2 – rue du Pré de la Ferme, N°3 – 4 rue du Gros Caillou, N°4 – rue Janisset Soeber, N°5 – Centre-ville, N°9 – Montbreau complètent dans son périmètre le règlement de la zone UBa.

Les orientations d'Aménagement et de Programmation N°6 - Centre de Cesson la Forêt complètent dans son périmètre le règlement de la zone UBj1.

La zone UB est concernée par les servitudes d'utilité publique relatives :
- aux canalisations de transport d'hydrocarbures
- aux canalisations de transport de gaz,
- à la zone de protection de captage d'eau potable,
- à la zone de protection contre les perturbations électromagnétiques,
- aux voies ferrées,
- aux réseaux de communications téléphoniques et télégraphiques,
- à la zone de protection du cimetière,
- à l'interdiction d'accès aux routes express et déviations,
- à l'alignement des voies publiques,
- aux abords des monuments historiques.

V.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

La zone urbaine - UB

Titre de l'article	Justification
Dispositions différentes applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics	La disposition indiquant qu'il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics aux articles concernés (emprise au sol, hauteur, implantation) permet de tenir compte du rôle particulier joué par ces bâtiments dans la qualification du paysage urbain et de la souplesse nécessaire des règles de conception en découlant, notamment lorsque les projets architecturaux ne sont pas encore connus ni même leur programmation exacte.
A-1-1 Les destinations et sous destinations interdites A-1-2 Les affectations des sols interdites A-1-3 Les destinations, et sous destinations autorisées à condition A-1-4 Les affectations des sols autorisées à condition	Actuellement la zone UB accueille principalement des fonctions résidentielles, à l'exception de la zone UBj1 qui couvre le centre-commercial de Cesson-la-forêt et des équipements publics. Afin d'inciter au développement d'un tissu urbain qui abrite des fonctions plus diversifiées et rend proches de l'habitat les services et les commerces, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UB recouvrent l'habitation, les équipements d'intérêt collectifs et services publics ainsi que certaines activités ciblées, tenant compte du tissu économique propre aux différentes sous-zones et de sa proximité avec les polarités de la commune. Les affectations des sols interdites n'ont pas vocation à se trouver dans des zones urbaines telles que la zones UB.
A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	Afin de développer la mixité sociale, il est demandé pour les opérations de constructions de plus de 5 logements que 30% de ceux-ci soient destinés à du logement locatif social. Lorsque les constructions sont destinées à l'hébergement, il est demandé qu'au moins 15% des programmes de plus de 5 habitations soit destiné à du logement locatif social. Ces dispositions visent à permettre la réalisation des objectifs de production de logement sociaux inscrits par la Loi SRU. Dans la zone UBj1, afin de protéger l'offre de commerces et de services implantée entre la gare et le quartier résidentiel de Cesson-la-forêt, est inscrite, au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, l'obligation pour les rez-de-chaussée affectés à ces activités de conserver une vocation similaire, par exemple des habitations ne pourront y être installées à la place de commerce. Le règlement impose la destination artisanat et commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ou les équipements d'intérêt collectif et services publics, en rez-de-chaussée sur rue en cas de construction ou de reconstruction. Le document graphique identifie les secteurs de protection de la diversité commerciale.
A-2-2 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs.	En application de l'article R151-37 3° du code de l'urbanisme, dans les périmètres de protection des commerces, la hauteur des rez-de-chaussée des constructions nouvelles est fixée à 3,50 mètres minimum. L'objectif de cette règle est de renforcer la mutabilité des rez-de-chaussée et la mixité fonctionnelle dans les opérations de constructions en facilitant l'installation d'activités et de services dans des locaux adaptés aux besoins en volume en RDC.
B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol des constructions	Dans les tissus à à dominante pavillonnaire de la zone UB, les ratios imposés dans les différentes sous-zones répondent à l'objectif de densification en cohérence avec la physionomie de ces espaces. Dans les lotissements du Nouveau Village (UBb) et du Grand Village (UBc), il n'est pas nécessaire de réglementer l'emprise au sol des constructions car seules les extensions des constructions existantes y sont autorisées.

V.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

La zone urbaine - UB

Titre de l'article	Justification
B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions	Dans les tissus pavillonnaires de la zone UB, la hauteur maximale reprend le gabarit des constructions existantes dans les différentes sous-zone. Notamment dans les différents lotissement qui marquent l'histoire et l'identité de Cesson (Grand Village, Nouveau Village, Castors, Cesson-la-Forêt, etc.), l'objectif est de garantir que la volumétrie des constructions nouvelles respectent les caractéristiques des constructions existantes. Dans la zone UBj1, la hauteur maximale autorisée permet la construction de logements au dessus des commerces implantés au rez-de-chaussée.
B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Dans la zone UB, la plupart des constructions sont implantées en retrait de l'alignement. Le recul imposé de 5 mètres, dans les zones Ubd, Ube ou UBj1, correspond à celui observé dans ces différents secteurs. Dans les zones UBa et UBk, où la densité est plus importante, une implantation à l'alignement est autorisé afin d'optimiser le potentiel constructible des unités foncières. Dans les zones UBb, UBc, UBf, UBg, UBh, UBi et UBj, les extensions des constructions doivent respecter le recul existant.
B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives	Dans les zones UBa, UBb, UBc, UBd, UBg, UBh, UBi, UBj, UBk de nombreuses constructions sont implantées en limite séparative, cette disposition est reconduite, elle permet une économie de terrain et favorise les extensions. En cas de retrait, afin de préserver l'intimité des constructions, les constructions nouvelles ainsi que les piscines doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 mètres, ou un recul minimal proportionnel à la hauteur de la baie lorsque la façade en comporte. Dans les zones UBe et UBf (Cesson-la-Forêt), où l'implantation des constructions au centre de la parcelle est caractéristique, l'implantation sur les limites séparatives n'est pas autorisée. Le retrait minimal de 2,5 mètres correspond à la configuration observée sur la zone. Il n'est pas fixé de règles pour les annexes de petites dimensions (abris de jardin, bûchers, etc.) dans la mesure où elles n'impactent pas les vues sur les parcelles voisines. En ce qui concerne les extensions, la règle est de ne pas diminuer la distance existante entre la constructions et la limite séparative. Dans la zone UBa du hameau de Saint-Leu, un retrait est imposé en limite de la zone Aa en cohérence avec les règles imposées en matière de clôture.
B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Dans la zone UB, plusieurs bâtiments peuvent être édifiés sur une même propriété. Les annexes de petites dimension doivent pouvoir être édifiées librement, par contre les constructions principales devront respecter une distance de 8 mètres entre elles, si elles ne sont pas contiguës. Cette règle vise prioritairement à favoriser un bon niveau d'éclairement pour les bâtiments, en tenant compte de la hauteur maximale autorisée dans la zone. Cette règle ne s'applique qu'aux constructions destinées à l'habitation dans l'OAP n°1 afin de permettre l'implantation d'activités dans le bâti existant.
B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	Pour gérer l'aspect extérieur des règles minimum sur l'aspect des matériaux et les couleurs sont imposées pour inciter à une qualité architecturale en accord avec les caractéristiques propres à chaque sous-zones. Les règles applicables aux toitures permettent l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable tout un inscrivant une exigence de qualité architecturale. Les clôtures ayant un impact fort sur la constitution du paysage de la rue, une liste des aspects et type de clôtures possibles est établie en cohérence avec les types de clôtures existants dans les différents sous-secteurs. La hauteur autorisée des clôtures respecte les hauteurs existantes. En zone UBa, les clôtures en limite de la zone Aa doivent contribuer à qualifier les franges entre l'espace bâti et l'espace agricole, tant sur le plan paysager qu'environnemental. Afin de tenir compte des objectifs du PCAET Grand Paris Sud, il est possible de déroger aux règles relatives aux parements extérieurs et aux toitures dans le cas de projets architecturaux innovants ou ayant recours à des technologies innovantes en matière de performance énergétique sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement urbain.

V.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

La zone urbaine - UB

Titre de l'article	Justification
B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier	Une identification de constructions et de murs de clôture présentant un caractère patrimonial permet d'instaurer des règles particulières les concernant (modifications soumises à déclaration, reconstruction à l'identique, maintien des volumes, des motifs décoratifs, etc.).
B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	En cohérence avec le PCAET Grand Paris Sud, des règles imposant le recours à des techniques, modes d'implantation, orientations, etc. améliorant la performance énergétique des bâtiments, sauf impossibilité liée à la nature du terrain ou à l'insertion architecturale du projet. Pour limiter la consommation d'eau et ainsi économiser la ressource, des ouvrages de récupération des eaux pluviales doivent être installés.
B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables.	Ces ratios tiennent compte de l'impératif de limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Dans les différentes sous-zones, ils sont défini en cohérence avec les emprises maximales autorisées pour les constructions.
B-3-2 Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs.	Les obligations en matière de plantations visent à préserver des espaces de jardins en accord avec les ratios d'emprises bâties et de surfaces non-imperméabilisées. Ils s'agit également de profiter des rôles écologiques des haies, et ainsi d'améliorer la biodiversité en milieu urbain, d'augmenter la résistance aux maladies et aussi de valoriser le paysage tout en demandant un entretien minimal.
B-3-3 - Eléments de paysage à protéger.	Les règles concernant les éléments de paysage visent à les conserver, à empêcher leur dénaturation et à inciter à leur mise en valeur.
B-3-4 – Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	Cette disposition incite à l'installation d'ouvrages de récupération des eaux pluviales qui contribuent à la limitation du ruissellement et permettent d'économiser la ressource en eau.
B-3-5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	L'objectif est de laisser passer la petite faune pour maintenir et favoriser les continuités écologiques, dans les zones UBj, uBj1 et Ubk à Cesson-la-forêt et dans la Plaine du Moulin à Vent.
B-4-1 Obligation de réalisation d'aires de stationnement	Rappel de la nécessité de prévoir les places de stationnement nécessaires aux destinations et usages des constructions.

V.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

La zone urbaine - UB

Titre de l'article	Justification
B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement	Malgré la présence de la gare RER, la voiture reste le moyen de transport le plus utilisé par les Cessonnais pour se rendre au travail. Aussi, afin que les véhicules n'envahissent pas l'espace collectif, des places de stationnement doivent être aménagées à l'occasion de nouvelles constructions. En compatibilité avec le PDUIF, des règles de stationnement alternatives pour les bureaux et les habitations s'appliquent à moins de 500 mètres de la gare et des futures stations Tzen, afin d'encourager le recours aux transports en communs. Des obligations en matière de stationnement pour les vélos et les véhicules hybrides ou rechargeables sont également inscrites, elles découlent du code de la construction et de l'habitation et du PDUIF (Plan de Déplacements Urbains de la région Ile de France). L'obligation imposée aux aires de stationnement extérieures traduit la volonté de limiter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement des eaux de surface ainsi que de favoriser les économies d'énergie en préservant la température des véhicules en stationnement.
B-4-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement	L'objectif est d'inciter à la mutualisation afin de diminuer le nombre de places et ainsi économiser de l'espace.
C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Les prescriptions visent à garantir la desserte en termes de sécurité et de commodité nécessaire et suffisante des constructions nouvelles.
C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement	La zone est desservie par un assainissement collectif auquel il est obligatoire de se raccorder.
C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	Gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et aux objectifs du SDAGE
C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Rappel de la réglementation en vigueur concernant le réseau à très haut débit (fibre), participant notamment au développement du télétravail.

V.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

V.3b Le règlement

La zone urbaine - UC

La **zone UC** correspond à la ZAC centre-ville.

Elle est divisée en 3 zones UC1, UC2, UC3.
Ces trois zones différent entre elles uniquement par les règles de hauteur des constructions.

Les orientations d'Aménagement et de Programmation N°5 – Centre-ville, complètent dans son périmètre le règlement de la zone UC.

Elle est également concernée par les servitudes d'utilité publique relatives :
- aux canalisations de transport de gaz,
- à la zone de protection de captage d'eau potable,
- aux réseaux de communications téléphoniques et télégraphiques,
- à l'alignement des voies publiques.

V.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

La zone urbaine - UC

Titre de l'article	Justification
Dispositions différentes applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics	La disposition indiquant qu'il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics aux articles concernés (emprise au sol, hauteur, implantation) permet de tenir compte du rôle particulier joué par ces bâtiments dans la qualification du paysage urbain et de la souplesse nécessaire des règles de conception en découlant, notamment lorsque les projets architecturaux ne sont pas encore connus ni même leur programmation exacte.
A-1-1 Les destinations et sous destinations interdites A-1-2 Les affectations des sols interdites A-1-3 Les destinations, et sous destinations autorisées à condition A-1-4 Les affectations des sols autorisées à condition	Dans la continuité des zones UAa, la zone UC est vouée à accueillir divers usages (habitat, services et commerces de proximité, etc. …). Afin d'inciter au développement d'une centralité urbaine qui abrite des fonctions diversifiées et rend proches de l'habitat les services et les commerces, les destinations autorisées dans la zone UC recouvrent l'habitation, les équipements, les bureaux, ainsi que les commerces et activités de services, à l'exception du commerce de gros et du cinéma. Les affectations des sols interdites n'ont pas vocation à se trouver dans les zones urbaines mixtes et denses telles que la zone UC.
A-2-1 Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	Afin de développer la mixité sociale, il est demandé que 30% des Logements programmés dans la ZAC du Centre-ville soient destinés à du logement locatif social. Ces dispositions visent à permettre la réalisation des objectifs de production de logement sociaux inscrits par la Loi SRU.
B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol des constructions	La zone UC s'inscrit dans la continuité de la zone UAa et répond à un impératif de renouvellement urbain du centre-bourg. En fixant une emprise au sol maximale à 60%, l'objectif est de permettre une densité équivalente à celle de la zone UAa tout en laissant des espaces de jardin de pleine terre.
B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions	Dans les zones UAa et UBa limitrophes, le gabarit moyen des constructions existantes correspond à rez-de-chaussée plus 1 niveau plus combles. Aux franges du secteur, en zone UC2, l'objectif est donc de permettre, en harmonie avec la volumétrie des constructions existantes, des constructions nouvelles en R+2 + combles aménageables ou attiques, en tenant compte de la hauteur potentielle des rez-de-chaussée susceptibles d'accueillir de l'activité et de l'intégration architecturale des garde-corps ou de toitures terrasses végétalisées. Afin de réaliser l'objectif de densification poursuivi, la zone UC1, au centre de la ZAC, pourra accueillir des constructions plus hautes jusqu'au R+3 + combles aménageables ou attiques. En UC1 et en UC2, dans le cas de toiture terrasse, un retrait de la façade d'au moins 2 mètres au-delà des 10,50 mètres de hauteur est imposé. Dans le secteur UC 3, les règles de hauteurs visent également à assurer une gradation du bâti entre le secteur UC1, et les abords de la ZAC au droit de l'avenue Charles Monier.

V.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

La zone urbaine - UC

Titre de l'article	Justification
B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Afin d'optimiser le potentiel constructible du secteur, l'implantation à l'alignement des voies de dessertes actuelles ou futures est autorisé. En cas de retrait, un recul minimum de 3 mètres est imposé sur plus de la moitié du linéaire de façade afin de conserver un front urbain structuré. Le retrait imposé au droit de la rue Maurice Creuzet correspond aux modes d'implantation observé le long de cette voie.
B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives	L'implantation sur les limites séparatives est autorisée en zone UC car elle permet une économie de terrain et favorise les extensions. En cas de retrait, afin de préserver l'intimité des constructions, les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 mètres, ou un recul minimal proportionnel à la hauteur de la baie ou du balcon, lorsque la façade en comporte. Les règles applicables aux annexes et aux piscines visent à préserver les parcelles voisines des nuisances.
B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Dans la zone UC, plusieurs bâtiments peuvent être édifiés sur une même propriété. Les constructions principales devront respecter une distance de 8 mètres entre elles, si elles ne sont pas contiguës. Cette règle vise prioritairement à favoriser un bon niveau d'éclairement pour les bâtiments, en tenant compte de la hauteur maximale autorisée dans la zone et des objectifs de densification poursuivis. C'est pourquoi, ce retrait peut-être réduit à 4 mètres entre deux annexes, une habitation et une annexe ou deux façades aveugles.
B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	Pour gérer l'aspect extérieur des règles minimum sur l'aspect des matériaux et les couleurs sont imposées pour inciter à une qualité architecturale en accord avec la physionomie du paysage urbain. Les règles applicables aux toitures permettent l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable tout un inscrivant une exigence de qualité architecturale. Les clôtures ayant un impact fort sur la constitution du paysage de la rue, une liste des aspects et type de clôtures possibles est établie en cohérence avec les types de clôtures existants dans les zones limitrophes. La hauteur autorisée des clôtures respecte les hauteurs existantes. Afin de tenir compte des objectifs du PCAET Grand Paris Sud, il est possible de déroger aux règles relatives aux parements extérieurs et aux toitures dans le cas de projets architecturaux innovants ou ayant recours à des technologies innovantes en matière de performance énergétique sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement urbain.
B-2-2 Obligation en matière de performance énergétiques et environnementales	En cohérence avec le PCAET Grand Paris Sud, une règle impose l'orientation sud des pièces de vie afin d'améliorer la performance énergétique des bâtiments, sauf impossibilité liée à la nature du terrain ou à l'insertion architecturale du projet.
B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables.	Ce ratio tient compte de l'impératif de limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Il est défini en cohérence avec les emprises maximales autorisées pour les constructions.

V.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

La zone urbaine - UC

Titre de l'article	Justification
B-3-2 Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs.	L'obligation de maintenir une surface minimale de pleine-terre plantée vise à préserver des espaces de jardins et à améliorer la biodiversité dans le tissu urbain, en accord avec les ratios d'emprises bâties et de surfaces non-imperméabilisées.
B-3-3 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	L'objectif est de laisser passer la petite faune pour maintenir et favoriser les continuités écologiques.
B-4-1 Obligation de réalisation d'aires de stationnement	Rappel de la nécessité de prévoir les places de stationnement nécessaires aux destinations et usages des constructions.
B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement	Malgré la présence de la gare RER, la voiture reste le moyen de transport le plus utilisé par les Cessonnais pour se rendre au travail. Aussi, afin que les véhicules n'envahissent pas l'espace collectif, des places de stationnement doivent être aménagées à l'occasion de nouvelles constructions. Des obligations en matière de stationnement pour les vélos et les véhicules hybrides ou rechargeables sont également inscrites, elles découlent du code de la construction et de l'habitation et du PDUIF (Plan de Déplacements Urbains de la région Ile de France). L'obligation imposée aux aires de stationnement extérieures traduit la volonté de limiter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement des eaux de surface.
B-4-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement	L'objectif est d'inciter à la mutualisation afin de diminuer le nombre de places et ainsi économiser de l'espace.
C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Les prescriptions visent à garantir la desserte en termes de sécurité et de commodité nécessaire et suffisante des constructions nouvelles.
C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement	La zone est desservie par un assainissement collectif auquel il est obligatoire de se raccorder.
C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	Gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et aux objectifs du SDAGE
C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Rappel de la réglementation en vigueur concernant le réseau à très haut débit (fibre), participant notamment au développement du télétravail.

V.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

V.3b Le règlement

La zone urbaine - UX

La zone UX correspond aux espaces d'accueil d'activités industrielles, artisanales ou commerciales. A l'intérieur de la zone UX, le P.L.U. distingue 2 zones :

- la zone UXa à dominante commerciale, couvrant notamment Bois Sénart, Woodshop, située au nord du territoire de Cesson et s'étendant également sur le territoire de Savigny -le -Temple.
. la ZA de Savigny -le-Temple, située à l'extrême nord du territoire de Cesson et s'étendant sur le territoire de Savigny-le-Temple

- la zone UXb à dominante d'industrie, d'artisanat et d'entrepôts couvrant :
. une partie de la ZAC du Bois des Saints-Pères, située à l'ouest du territoire de Cesson et s'étendant également sur le territoire de Savigny-le-Temple.
. La ZAC du Rond de Bel Air située au sud-est du territoire de Cesson, jouxtant le quartier résidentiel de Cesson-la-forêt et en limite d'espaces naturels ou agricoles situés sur Vert-Saint-Denis.

La zone UX est également concernée par les servitudes d'utilité publique relatives :
- aux canalisations de transport d'hydrocarbures
- à la zone de protection de captage d'eau potable,
- aux voies ferrées,
- à l'interdiction d'accès aux routes express et déviations,
- aux installations classées,
- au plan de prévention des risques technologiques,
- aux protections des centres radioélectriques contre les obstacles,

V.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

La zone urbaine - UX

Titre de l'article	Justification
Dispositions différentes applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics	La disposition indiquant qu'il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics aux articles concernés (emprise au sol) permet de tenir compte du rôle particulier joué par ces bâtiments dans la qualification du paysage urbain et de la souplesse nécessaire des règles de conception en découlant, notamment lorsque les projets architecturaux ne sont pas encore connus ni même leur programmation exacte.
A-1-1 Les destinations et sous destinations interdites A-1-2 Les affectations des sols interdites A-1-3 Les destinations, et sous destinations autorisées à condition A-1-4 Les affectations des sols autorisées à condition	La zone n'a pas vocation à accueillir d'activité agricole ou de centre de congrès et d'exposition ou d'habitation, à l'exception du logement être lié et nécessaire à l'activité, et intégré au bâtiment d'activité de l'unité foncière. Cette condition vise à éviter ainsi la construction d'habitations dans une zone qui n'a pas vocation à devenir résidentielle. En zone UXa, l'ensemble des destinations compatibles avec un secteur d'activités à dominante commerciale est autorisé. En zone UXb, l'ensemble des destinations compatibles avec un secteur d'activités à dominante industrielle et artisanale est autorisé. Les affectations du sol interdites n'ont pas vocation à se trouver dans les zones d'activités.
B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol des constructions	Le ratio d'emprise maximale autorisée correspond aux besoins fonctionnels propres aux bâtiments d'activités.
B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions	La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres, elle correspond aux besoins fonctionnels propres aux bâtiments d'activité.
B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques	Les marges de retrait minimum par rapport aux voies sont fixées pour des raisons de sécurité, tenant compte de l'enjeu relevé en matière d'accidentologie par le gestionnaire des voies. Le retrait de 5 mètres imposé par rapport aux emprises des Espace Boisé Classé vise à garantir leur préservation ainsi que celles des fondations des constructions nouvelles.
B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives	Dans la zone UX, l'implantation des constructions existantes est variée, elle est fonction des dimensions des unités foncières. Afin de permettre d'optimiser les terrains constructibles et de faciliter les extensions ou les constructions annexes, le règlement autorise l'implantation sur les limites séparatives. Dans le cas où l'implantation n'est pas en limite séparative de propriété, afin de ménager l'intimité un recul minimum doit être respecté : il est de 4 mètres s'il n'y a pas de baie sur la façade et 6 mètres dans le cas contraire. Le retrait de 5 mètres imposé par rapport à la limite communale de Vert-Saint-Denis tient compte de la présence de terres agricoles bordant la zone d'activités du Rond point de Bel Air.

V.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

La zone urbaine - UX

Titre de l'article	Justification
B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	Afin de conserver le caractère industriel et artisanal de la zone, des règles minimum sur l'aspect extérieur sont imposées pour inciter à une qualité architecturale en accord avec la physionomie de la zone. Les volumes doivent être simples, les matériaux sont soumis à conditions, les couleurs doivent être en harmonie entre elles, à cause de leur impact dans le paysage les matériaux brillants sont interdits,... Les clôtures ayant un impact fort sur la constitution du paysage de la rue, une liste des aspects et types de clôtures possibles est établie en cohérence avec le paysage urbain, naturel ou agricole environnant. Leur hauteur est limitée à 2 mètres.
B-2-2 Obligation en matière de performance énergétiques et environnementales	Rappel des dispositions de l'article L.111-18-1 du Règlement National d'Urbanisme renforçant les exigences de performance énergétique des bâtiments d'activité de plus de 1000m² d'emprise au sol.
B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables.	Ce ratio tient compte de l'impératif de limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Il est défini en cohérence avec les emprises maximales autorisées pour les constructions dans cette zone ainsi qu'avec les besoins liés à l'aménagement de voies de circulation.
B-3-2 Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs.	L'obligation de maintenir une surface minimale de pleine-terre plantée vise à profiter du rôle écologique des haies et à améliorer la biodiversité dans le tissu urbain, en accord avec les ratios d'emprises bâties et de surfaces non-imperméabilisées.
B-3-3 – Eléments de paysage à protéger	Les règles concernant les éléments de paysage visent à les conserver, à empêcher leur dénaturation et à inciter à leur mise en valeur.
B-3-4 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	L'objectif est de laisser passer la petite faune pour maintenir et favoriser les continuités écologiques.
B-4-1 Obligation de réalisation d'aires de stationnement	Rappel de la nécessité de prévoir les places de stationnement nécessaires aux destinations et usages des constructions.

V.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

La zone urbaine - UX

Titre de l'article	Justification
B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement	Malgré la présence de la gare RER, la voiture reste le moyen de transport le plus utilisé par les usagers des zones d'activités du territoire. Aussi, afin que les véhicules n'envahissent pas l'espace collectif, des places de stationnement doivent être aménagées à l'occasion de nouvelles constructions. En compatibilité avec le PDUIF, des règles de stationnement alternatives pour les bureaux s'appliquent à moins de 500 mètres de la gare et des futures stations Tzen, afin d'encourager le recours aux transports en communs. Des obligations en matière de stationnement pour les vélos et les véhicules hybrides ou rechargeables sont également inscrites, elles découlent du code de la construction et de l'habitation et du PDUIF (Plan de Déplacements Urbains de la région Ile de France). L'obligation imposée aux aires de stationnement extérieures traduit la volonté de limiter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement des eaux de surface.
B-4-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement	L'objectif est d'inciter à la mutualisation afin de diminuer le nombre de places et ainsi économiser de l'espace.
C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Les prescriptions visent à garantir la desserte en termes de sécurité et de commodité nécessaire et suffisante des constructions nouvelles.
C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement	La zone est desservie par un assainissement collectif auquel il est obligatoire de se raccorder.
C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	Gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et aux objectifs du SDAGE
C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Rappel de la réglementation en vigueur concernant le réseau à très haut débit (fibre), participant notamment au développement du télétravail.

V.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

V.3b Le règlement

La zone à urbaniser - AUX

La **zone AUX** correspond à la partie de la ZAC du Moulin à vent vouée à l'activité économique.

Les orientations d'Aménagement et de Programmation N°7 – Zone AUx complètent dans son périmètre le règlement de la zone AUx.

La zone AUx est concernée par les servitudes d'utilité publique relatives :
- à la zone de protection de captage d'eau potable,
- à l'interdiction d'accès aux routes express et déviations.

V.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

La zone à urbaniser - AUX

Titre de l'article	Justification
A-1-1 Les destinations et sous destinations interdites A-1-2 Les affectations des sols interdites A-1-3 Les destinations, et sous destinations autorisées à condition A-1-4 Les affectations des sols autorisées à condition	La zone n'a pas vocation à accueillir d'activité agricole ou d'habitation. L'ensemble des destinations compatibles avec un secteur d'activités est autorisé. Les affectations du sol interdites n'ont pas vocation à se trouver dans les zones d'activités.
B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol des constructions	Le ratio d'emprise maximale autorisée correspond aux besoins fonctionnels propres aux bâtiments d'activités.
B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions	La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres, elle correspond aux besoins fonctionnels propres aux bâtiments d'activité.
B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques	Les marges de retrait minimum par rapport aux voies sont fixées pour des raisons de sécurité, tenant compte de l'enjeu relevé en matière d'accidentologie par le gestionnaire des voies. Le retrait de 5 mètres imposé par rapport aux emprises des Espace Boisé Classé vise à garantir leur préservation ainsi que celles des fondations des constructions nouvelles.
B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives	Dans les zones d'activités limitrophes, l'implantation des constructions est variée, elle est fonction des dimensions des unités foncières. Afin de permettre d'optimiser les terrains constructibles et de faciliter les extensions ou les constructions annexes, le règlement autorise également l'implantation sur les limites séparatives dans la zone AUX. Dans le cas où l'implantation n'est pas en limite séparative de propriété, afin de ménager l'intimité un recul minimum doit être respecté : il est de 4 mètres s'il n'y a pas de baie sur la façade et 6 mètres dans le cas contraire. Le retrait de 5 mètres imposé par rapport à la limite communale de Vert-Saint-Denis tient compte de la présence de terres agricoles à l'est de la future zone d'activités.

V.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

La zone à urbaniser - AUX

Titre de l'article	Justification
B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	Afin d'assurer la cohérence et l'intégration architecturale et paysagères des constructions avec les zones d'activités limitrophes, des règles minimum sur l'aspect extérieur sont imposées. Les volumes doivent être simples, les matériaux sont soumis à conditions, les couleurs doivent être en harmonie entre elles, à cause de leur impact dans le paysage les matériaux brillants sont interdits,... Les clôtures ayant un impact fort sur la constitution du paysage de la rue, une liste des aspects et types de clôtures possibles est établie en cohérence avec le paysage urbain, naturel ou agricole environnant. Leur hauteur est limitée à 2 mètres.
B-2-2 Obligation en matière de performance énergétiques et environnementales	Rappel des dispositions de l'article L.111-18-1 du Règlement National d'Urbanisme renforçant les exigences de performance énergétique des bâtiments d'activité de plus de 1000m² d'emprise au sol.
B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables.	Ce ratio tient compte de l'impératif de limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Il est défini en cohérence avec les emprises maximales autorisées pour les constructions dans cette zone ainsi qu'avec les besoins liés à l'aménagement de voies de circulation.
B-3-2 Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs.	L'obligation de maintenir une surface minimale de pleine-terre plantée vise à profiter du rôle écologique des haies et à améliorer la biodiversité dans le tissu urbain, en accord avec les ratios d'emprises bâties et de surfaces non-imperméabilisées.
B-3-3 – Eléments de paysage à protéger	Les règles concernant les éléments de paysage visent à les conserver, à empêcher leur dénaturation et à inciter à leur mise en valeur.
B-3-4 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	L'objectif est de laisser passer la petite faune pour maintenir et favoriser les continuités écologiques.
B-4-1 Obligation de réalisation d'aires de stationnement	Rappel de la nécessité de prévoir les places de stationnement nécessaires aux destinations et usages des constructions.

V.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

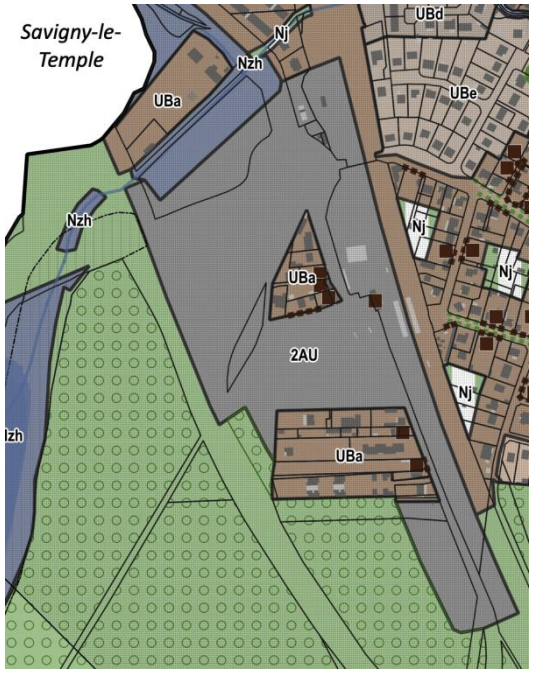
La zone à urbaniser - AUX

Titre de l'article	Justification
B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement	Malgré la présence de la gare RER, la voiture reste le moyen de transport le plus utilisé par les usagers des zones d'activités du territoire. Aussi, afin que les véhicules n'envahissent pas l'espace collectif, des places de stationnement doivent être aménagées à l'occasion de nouvelles constructions. En compatibilité avec le PDUIF, des règles de stationnement alternatives pour les bureaux s'appliquent à moins de 500 mètres de la gare et des futures stations Tzen, afin d'encourager le recours aux transports en communs. Des obligations en matière de stationnement pour les vélos et les véhicules hybrides ou rechargeables sont également inscrites, elles découlent du code de la construction et de l'habitation et du PDUIF (Plan de Déplacements Urbains de la région Ile de France). L'obligation imposée aux aires de stationnement extérieures traduit la volonté de limiter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement des eaux de surface.
B-4-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement	L'objectif est d'inciter à la mutualisation afin de diminuer le nombre de places et ainsi économiser de l'espace.
C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Les prescriptions visent à garantir la desserte en termes de sécurité et de commodité nécessaire et suffisante des constructions nouvelles.
C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement	La zone est desservie par un assainissement collectif auquel il est obligatoire de se raccorder.
C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	Gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et aux objectifs du SDAGE
C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Rappel de la réglementation en vigueur concernant le réseau à très haut débit (fibre), participant notamment au développement du télétravail.

V.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

V.3b Le règlement

La zone à urbaniser – 2AU



Extrait du plan de zonage

La **zone 2AU** correspond à la zone à urbaniser autour de la gare.
La zone 2AU est concernée par les servitudes d'utilité publique relatives :
- à la zone de protection de captage d'eau potable,
- aux voies ferrées,
- aux réseaux de communications téléphoniques et télégraphiques,
- à l'interdiction d'accès aux routes express et déviations.

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. Compris dans le périmètre de veille foncière de l'EPFIF, ce secteur, dont la réceptivité est estimée à 450 logements, fait l'objet d'un projet d'ensemble en cours d'étude par l'EPA Sénart. Son aménagement répond à des enjeux forts, tels que :
- Le rétablissement des continuités vertes entre le centre-ville de Cesson et les espaces naturels bordant le site en valorisant la trame arborée présente sur le site.
- La vocation du site à constituer une polarité urbaine et qualifier les espaces publics.
- L'organisation un pôle d'échange multimodal efficace réduisant l'impact de la voiture sur le secteur.

Dans le cadre des études préalables, la réflexion qui a été menée a permis de dégager des orientations d'aménagements pour ce secteur. Toutefois, les enjeux de densification et de qualité paysagère et environnementale propres à ce secteur nécessitent une réflexion plus approfondie. C'est pourquoi ce secteur est versé en zone 2AU : son ouverture à l'urbanisation impliquera une évolution du document d'urbanisme. Lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation, il conviendra notamment de tenir compte des enjeux paysagers suivants :
- Conserver les maisons en meulières
- Organiser une armature végétale: support des cheminements doux et des continuités vertes entre les espaces verts du centre-ville et les espaces boisés limitrophes.
- Enfouir les réseaux aériens (rue de la Gare)

Titre de l'article	Justification
A-1-1 Les destinations et sous destinations interdites A-1-2 Les affectations des sols interdites A-1-3 Les destinations, et sous destinations autorisées à condition A-1-4 Les affectations des sols autorisées à condition	La zone 2AU a vocation à s'intégrer en continuité du tissu bâti existant. Aucune destination n'est autorisée, à l'exception des extensions des équipements d'intérêt collectif existants afin de permettre leur adaptation. Une procédure d'évolution du PLU sera nécessaire pour ouvrir ce secteur à l'urbanisation.

V.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

V.3b Le règlement

La zone agricole

La **zone A** correspond aux terres agricoles situées au sud du territoire communal autour du hameau de Saint-Leu. A l'intérieur de la zone A, le P.L.U. distingue 2 zones :
- La zone Aa qui couvre les terres cultivées.
- La zone Ab1 qui couvre les bâtiments du centre équestre au nord de l'étang du Follet
- La zone Ab2 qui couvre les bâtiments et leurs abords de la ferme de Saint-Leu dont la vocation agricole doit être préservée et où l'agriculture de proximité doit être favorisée.

La zone A est concernée par les servitudes d'utilité publique relatives :
- à la zone de protection de captage d'eau potable,
- à la zone de protection contre les perturbations électromagnétiques,
- au site classé.

V.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

La zone agricole

Titre de l'article	Justification
Dispositions différentes applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics	La disposition indiquant qu'il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics aux articles concernés (hauteur, implantation) permet de tenir compte de la nature particulière des équipements et installations techniques autorisées dans la zone agricole et de la souplesse nécessaire des règles de conception en découlant.
A-1-1 Les destinations et sous destinations interdites A-1-2 Les affectations des sols interdites A-1-3 Les destinations, et sous destinations autorisées à condition A-1-4 Les affectations des sols autorisées à condition	La valeur agricole des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant les activités, constructions et occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles. Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent. C'est pourquoi seuls sont autorisés, sous condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages et des espaces naturels : - En zone Aa, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. - En zone Ab1, les constructions agricoles, le logement s'il est nécessaire à l'exercice de l'activité agricole et intégré au bâtiment agricole ainsi que les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la vente des denrées produites. - - En zone Ab2, ces mêmes destinations ne sont autorisées que dans les constructions existantes.
B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol des constructions	Le ratio d'emprise maximale autorisée en zone Ab permet le développement des activités existantes, en cohérence avec la densité du tissu ancien du hameau de Saint-Leu.
B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions	La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres, elle correspond aux besoins fonctionnels propres aux bâtiments agricoles.
B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	Pour l'aspect extérieur, des règles minimum sur l'aspect des matériaux et les couleurs sont imposées pour inciter à une qualité architecturale en accord avec la physionomie du paysage urbain pour les constructions agricoles. Les clôtures ayant un impact fort sur la constitution du paysage, un objectif qualitatif d'intégration paysagère est inscrit, en cohérence avec le caractère de la zone où elles sont édifiées.
B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier	Une identification de constructions et de murs de clôture présentant un caractère patrimonial permet d'instaurer des règles particulières les concernant (modifications soumises à déclaration, reconstruction à l'identique, maintien des volumes, des motifs décoratifs, etc.).

V.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

La zone agricole

Titre de l'article	Justification
B-3-1 Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs.	Cette disposition vise à profiter des rôles écologiques des haies, à améliorer la biodiversité en milieu agricole, à augmenter la résistance des haies aux maladies et aussi à valoriser le paysage, tout en demandant un entretien minimal.
B-3-2 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	L'objectif est de laisser passer la petite faune pour maintenir et favoriser les continuités écologiques dans l'espace agricole.
B-4-1 Obligation de réalisation d'aires de stationnement	Rappel de la nécessité de prévoir les places de stationnement nécessaires aux destinations et usages des constructions.
B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement	Des obligations en matière de stationnement pour les vélos sont inscrites, elles découlent du code de la construction et de l'habitation et du PDUIF (Plan de Déplacements Urbains de la région Ile de France). L'obligation imposée aux aires de stationnement extérieures traduit la volonté de limiter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement des eaux de surface.
C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Les prescriptions visent à garantir la desserte en termes de sécurité et de commodité nécessaire et suffisante des constructions nouvelles.
C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement	La zone A est versée de façon majoritaire en assainissement non collectif. Il s'agit de permettre l'installation des dispositifs d'assainissement autonomes nécessaires. Le règlement rappelle l'obligation de se raccorder au réseau d'assainissement collectif dans les secteurs concernés.
C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	Gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et aux objectifs du SDAGE
C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Rappel de la réglementation en vigueur concernant le réseau à très haut débit (fibre), participant notamment au développement du télétravail.

V.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

V.3b Le règlement

La zone naturelle et forestière

La **zone N** correspond aux espaces à dominante naturelle. Elle contient quatre sous-zones naturelles et forestières :
- La **zone Na** correspond au parc et château de Saint-Leu,
- La **zone Nb** correspond au cimetière et ses abords en lisière de forêt et à quelques maisons situées dans le hameau de Noisement en limite de Seine-Port et dans le site classé.
- La **zone Nj** correspond aux espaces non bâtis utilisés en jardins des habitations, en cœur d'îlot ou le long du ru de Balory, et qui participent à la qualité du cadre de vie. Seules les extensions limitées des constructions et les constructions annexes y sont admises.
- La **zone Nzh** correspond aux zones humides à enjeux et aux zones humides à préserver (Source : Seine-et-Marne Environnement)

Les orientations d'Aménagement et de Programmation N°1 – Ferme Benoît et Poirier Saint, N°4 – rue Janisset Soeber complètent dans son périmètre le règlement de la zone Nj.

Les orientations d'Aménagement et de Programmation N°6 - Centre de Cesson la Forêt complètent dans son périmètre le règlement de la zone N.

La zone N est concernée par les servitudes d'utilité publique relatives :
- aux canalisations de transport d'hydrocarbures
- aux canalisations de transport de gaz,
- à la zone de protection de captage d'eau potable,
- à la zone de protection contre les perturbations électromagnétiques,
- aux voies ferrées,
- aux réseaux de communications téléphoniques et télégraphiques,
- à la zone de protection du cimetière,
- à l'interdiction d'accès aux routes express et déviations,
- au site classé
- aux abords des monuments historiques.

V.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

La zone naturelle et forestière

Titre de l'article	Justification
Dispositions différentes applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics	La disposition indiquant qu'il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics aux articles concernés (hauteur, implantation) permet de tenir compte de la nature particulière des équipements et installations techniques autorisées dans la zone naturelle et de la souplesse nécessaire des règles de conception en découlant.
A-1-1 Les destinations et sous destinations interdites A-1-2 Les affectations des sols interdites A-1-3 Les destinations, et sous destinations autorisées à condition A-1-4 Les affectations des sols autorisées à condition	La valeur agricole des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant les activités, constructions et occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles ou forestières. Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent. Les locaux techniques sont autorisés en zone N et Nb. En zone N, sont également autorisés les équipements liés au fonctionnement du Tzen, afin de permettre son aménagement au niveau du Bois des Saints-Pères notamment. Afin de permettre l'évolution des constructions d'habitations existantes en Nj et en Nb, celles-ci peuvent faire l'objet d'annexes détachées et d'une extension modérée, à savoir une extension maximum de 20% de la surface de plancher existante non renouvelable. En zone Na, afin de préserver la qualité patrimoniale du secteur, couvert par le site classé, seule l'habitation dans le volume des constructions existantes est autorisée.
B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol des constructions	L'emprise au sol des annexes détachées et des extensions autorisées dans la zone sont limitées afin de préserver le caractère naturel du secteur.
B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions	Les règles de hauteurs visent à assurer une cohérence entre les constructions existantes et leurs extensions. Dans les zones Nb et Nj, seules les piscines et les annexes de petites dimensions (abris de jardin, bûchers, etc.) sont autorisées.
B-1-3 – Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives	Les règles imposées visent à préserver l'intimité des constructions en cas de retrait. L'obligation de retrait imposée aux piscines vise à préserver les parcelles voisines d'éventuelles nuisances.
B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	Pour l'aspect extérieur, des règles minimum sur l'aspect des matériaux et les couleurs sont imposées pour inciter à une qualité architecturale en accord avec la physionomie du paysage urbain et naturel. Les clôtures ayant un impact fort sur la constitution du paysage, un objectif qualitatif d'intégration paysagère est inscrit, en cohérence avec le caractère de la zone où elles sont édifiées.
B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier	Une identification de constructions et de murs de clôture présentant un caractère patrimonial permet d'instaurer des règles particulières les concernant (modifications soumises à déclaration, reconstruction à l'identique, maintien des volumes, des motifs décoratifs, etc.).

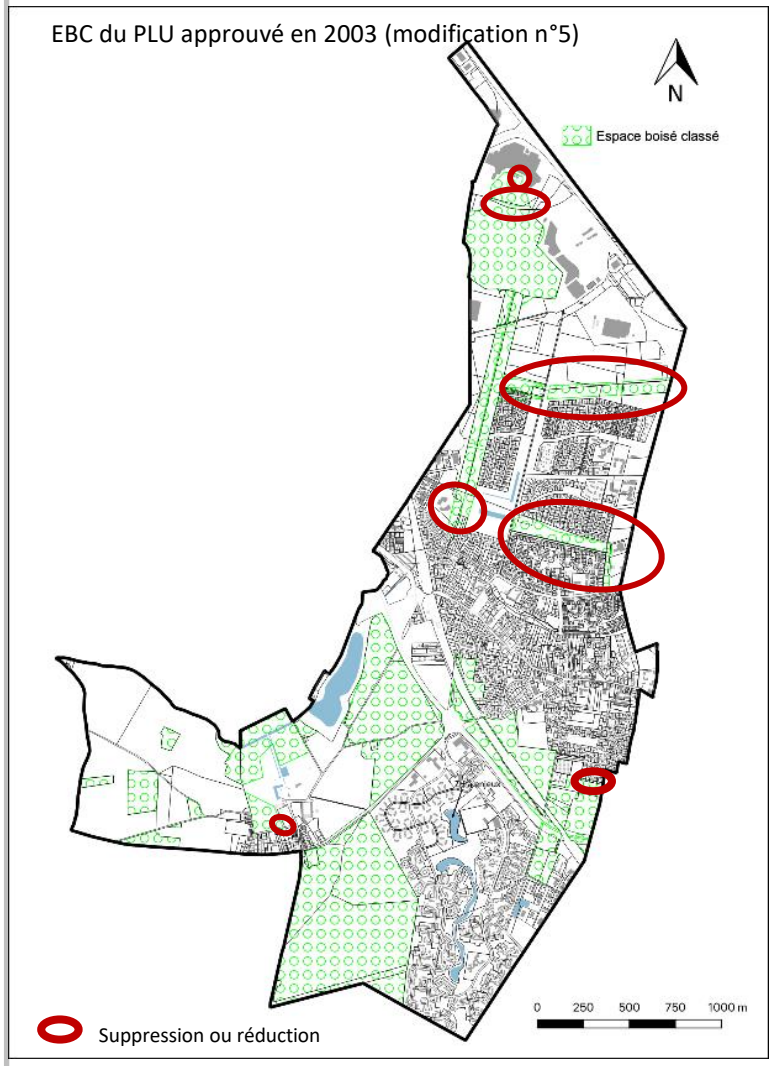
V.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

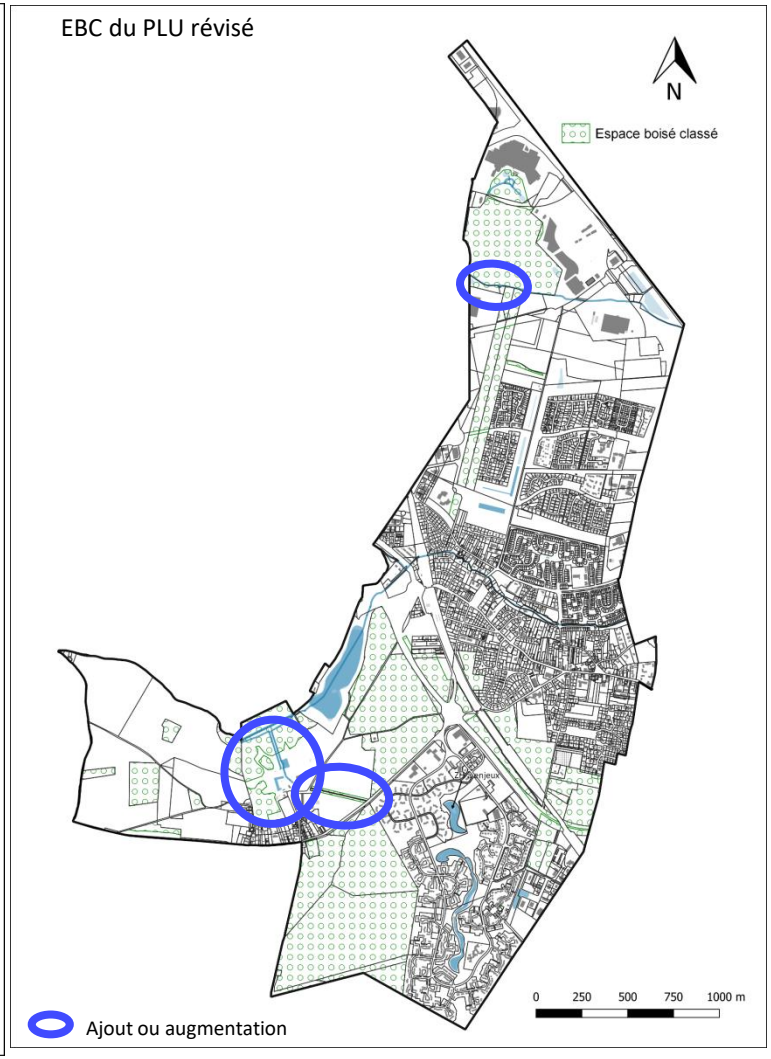
La zone naturelle et forestière

Titre de l'article	Justification
B-3-1 Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs.	Cette disposition vise à profiter des rôles écologiques des haies, à améliorer la biodiversité en milieu agricole, à augmenter la résistance des haies aux maladies et aussi à valoriser le paysage, tout en demandant un entretien minimal.
B-3-2 Eléments de paysage à protéger	Les règles concernant les éléments de paysage visent à les conserver, à empêcher leur dénaturation et à inciter à leur mise en valeur.
B-3-3 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	L'objectif est de laisser passer la petite faune pour maintenir et favoriser les continuités écologiques dans les espaces naturels.
B-4-1 Obligation de réalisation d'aires de stationnement	Rappel de la nécessité de prévoir les places de stationnement nécessaires aux destinations et usages des constructions.
B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement	Des obligations en matière de stationnement pour les vélos sont inscrites, elles découlent du code de la construction et de l'habitation et du PDUIF (Plan de Déplacements Urbains de la région Ile de France). L'obligation imposée aux aires de stationnement extérieures traduit la volonté de limiter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement des eaux de surface.
C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Les prescriptions visent à garantir la desserte en termes de sécurité et de commodité nécessaire et suffisante des constructions nouvelles.
C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement	La zone N est versée de façon majoritaire en assainissement non collectif. Il s'agit de permettre l'installation des dispositifs d'assainissement autonomes nécessaires. Le règlement rappelle l'obligation de se raccorder au réseau d'assainissement collectif dans les secteurs concernés.
C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	Gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et aux objectifs du SDAGE
C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Rappel de la réglementation en vigueur concernant le réseau à très haut débit (fibre), participant notamment au développement du télétravail.

V.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

V.3c Les espaces boisés classés





Protégés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, les espaces boisés classés (EBC) correspondent à des boisements d'échelles variables, d'intérêt paysager et/ou écologique d'intérêt majeur à l'échelle du territoire communal et intercommunal. Outre leur intérêt paysager, les boisements offrent des refuges à la faune, participent à la continuité des corridors écologiques et contribuent à la biodiversité. On relève notamment à ce titre les grandes masses boisées (Bois des Saints-Pères, massif de Sainte-Assise, Bois de Saint-Leu, Massif de Bréviande, etc.) et les boisements ou alignements isolés qui ponctuent les grands espaces ouverts.

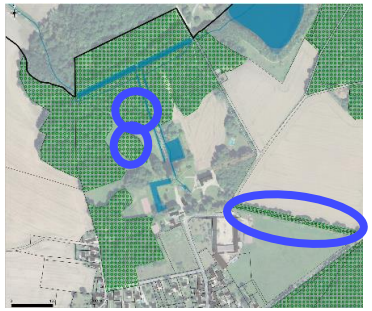
Dans le PLU approuvé en 2003, les EBC représentaient une superficie de 174 ha. Dans le PLU révisé, ils représentent une superficie de 163 ha, soit une diminution d'environ 11ha. L'évolution du PLU se caractérise par un ajustement des EBC, dans le hameau de Saint-Leu et dans la Plaine du Moulin à vent, afin de tenir compte de la réalité du boisement observé (source : BD ORTHO 2015). Cela s'est traduit par des suppressions ou des réductions, des ajouts ou des changements de type de protection, tels que détaillés dans la page suivante. Par ailleurs, une partie de l'EBC de part et d'autre de la voie traversant le Bois des Saints-Pères a été déclassé afin de permettre l'aménagement du Tzen. En compensation, deux parcelles au sud du bois sont classées en EBC.

V.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

V.3c Les espaces boisés classés

Hameau de Saint-Leu EBC du PLU approuvé en 2003

Hameau de Saint-Leu : EBC du PLU révisé



Suppression ou réduction

Ajout ou augmentation

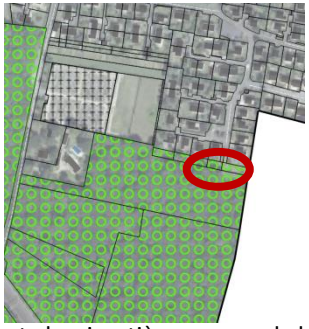
Plaine du Moulin à vent : EBC du PLU approuvé en 2003

Plaine du Moulin à vent : EBC du PLU révisé

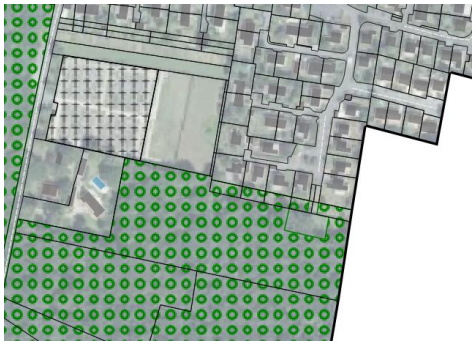
Dans le hameau de Saint-Leu, la délimitation des Espaces boisés classés a été ajustée en tenant compte de la réalité observée sur le terrain. L'allée de Sophora, protégée en tant qu'élément de paysage dans le précédent PLU, est désormais protégée au titre des Espaces Boisés classés. Cela représente une augmentation de la superficie protégée d'environ 0,5 ha.

Dans la Plaine du Moulin à Vent, la délimitation des Espaces boisés classés a également été ajustée en tenant compte de la réalité du boisement observé, au nord notamment, en lisière de la future zone d'activités. Dans le secteur du « Jardin sous le vent », au sud et au nord, les EBC à créér ont été supprimés au profit d'une protection au titre des éléments de paysage en application de l'article L.151-19, mieux adaptée à la préservation des alignements et aménagements paysagers réalisés dans le cadre de la ZAC de la Paine du Moulin à Vent. Cela représente une diminution des EBC d'environ 12 ha, dans ce secteur.

Est du cimetière EBC du PLU approuvé en 2003



Est du cimetière EBC du PLU révisé



A l'est du cimetière, au sud de la rue de la garenne, environ 700 m2 d'EBC ont été supprimé afin de permettre l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales, tenant compte de l'augmentation des besoins liés à l'aménagement de la ZAC Centre-ville.

De part et d'autres de la rue de la maison blanche qui traverse le bois des Saints-Pères, 3100m2 d'EBC ont été déclassés, en cohérence avec l'emplacement réservé n°11 lié à l'aménagement du Tzen. En compensation, les deux parcelles situées au sud du boisement sont classées en EBC sur une superficie de 7480m². Au nord, la délimitation de l'EBC qui empiétait sur le parking a été ajustée en cohérence avec la réalité du terrain.

V.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

V.3d Superficie des zones

	Superficie (en ha)	Part du territoire communal
ZONES URBAINES		
UAa	5,3	
UAb	2,4	
UBa	53,6	
UBb	15,3	
UBc	7,5	
UBd	4,6	
UBe	2,6	
UBf	3,9	
UBg	3,9	
UBh	6,9	
UBI	12,1	
UBj	63,1	
UBj1	3,1	
UBk	73,2	
UC1	1,3	
UC2	2,2	
UC3	0,7	
UXa	57,7	
UXb	20,5	
TOTAL	339,9	48, 58 %
ZONES A URBANISER		
AUX	26	
2AU	8, 7	
TOTAL	34,7	4,96 %
ZONE AGRICOLE		
Aa	75,7	
Ab1	0,5	
Ab2	1,8	
TOTAL	78	11,15 %
ZONE NATURELLE ET FORESTIERE		
N	216	
Na	0,8	
Nb	2,6	
Nj	6,7	
Nzh	20,9	
TOTAL	247	35,31 %
TOTAL DES ZONES	699, 6 hectares	

La zone urbaine représente près de la moitié de la superficie de la commune, tandis que la zone naturelle et forestière en représente un peu plus d'un tiers.

On notera que la superficie totale du territoire communal ainsi que celles des différentes zones n'étaient pas évaluées dans le précédent PLU. Le référentiel territorial (source IAU) l'évalue à 700,3 ha. La mesure du territoire communal de 699,6 ha réalisée sur le fond de plan cadastral est donc quasiment équivalente.

V.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

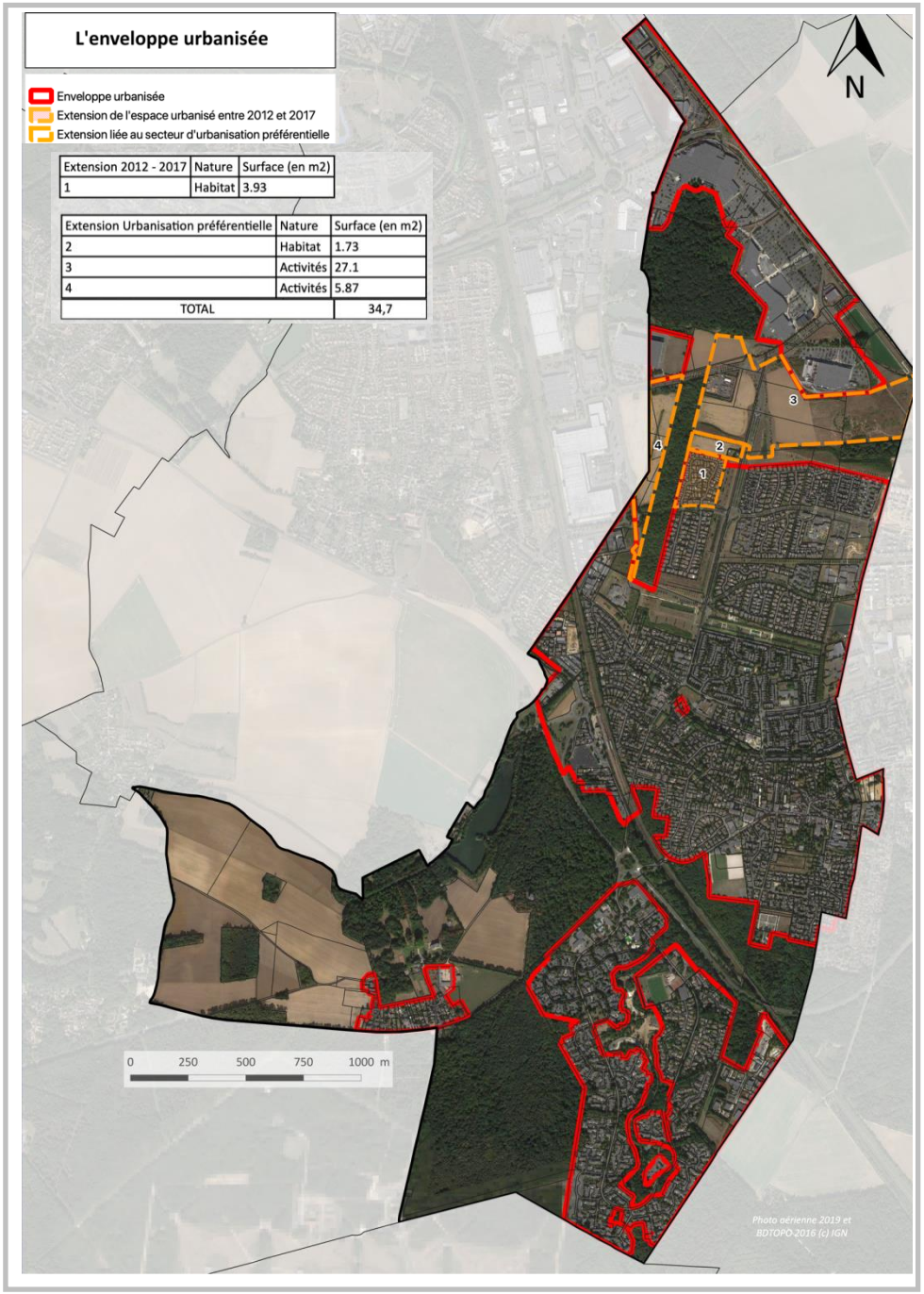
V.3e Analyse de la consommation des espaces

L'enveloppe urbaine

L'enveloppe urbaine a été dessinée sur base du mode d'occupation des sols (MOS, source : IAU) et de la photo aérienne. Ont été reprises les catégories suivantes du MOS de l'IAU en 2012 : Espaces construits artificialisés (à l'exception du château de Saint-Leu) et espaces ouverts artificialisés. Au sein du périmètre d'intervention foncière défini par l'EPFIF, L'EPA Sénart et la commune, certaines « dents creuses » faisant l'objet de projet d'aménagement et identifiées comme espaces agricoles par le MOS, ont été intégrées dans l'enveloppe urbanisée. Il s'agit du verger, en friche et partiellement conservé dans le cadre de la ZAC du Centre Ville, ainsi que des espaces de jardins, entourant la Ferme Benoit.

Ainsi, la délimitation des zones U a été réalisée en s'approchant au plus près de l'enveloppe urbanisée, des zones Nj ou N étant parfois instaurées sur les espaces de jardins, en cœurs d''îlot ou en frange de l'espace urbanisé :

Les extensions inscrites sont liées au secteur d'urbanisation préférentielle identifié au SDRIF. **Il s'agit des extensions programmées, sur 34,7 ha, liées au secteur d'urbanisation préférentielle,** dans le cadre des ZAC de la Plaine du Moulin à vent et du Bois des Saints-Pères, dont 32,97 ha d'activités et 1,73 ha de logements restant à aménager, dans la continuité des extensions pavillonnaires réalisées entre 2012 et 2017.



Extension 2012 - 2017	Nature	Surface (en m2)
1	Habitat	3.93

Extension Urbanisation préférentielle	Nature	Surface (en m2)
2	Habitat	1.73
3	Activités	27.1
4	Activités	5.87
TOTAL		34,7

V.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

V.3e Analyse de la consommation des espaces

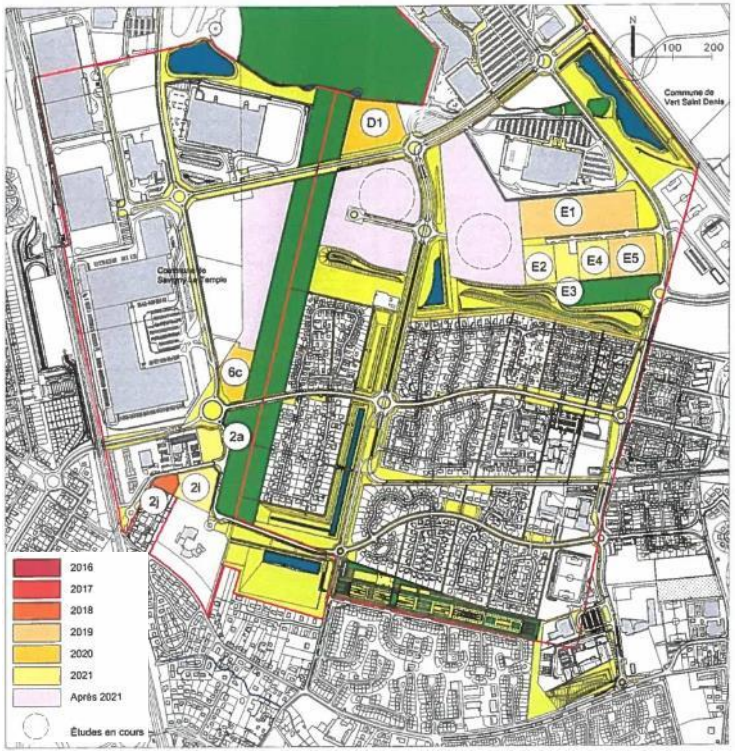
1. Les extensions réalisées dans le cadre du secteur d'urbanisation préférentielle : ZAC de la Plaine du Moulin à vent et ZAC du Bois des Saints-Pères : 34, 7 ha

Dans le cadre des opérations portées par l'EPA Sénart, l'aménagement des ZAC de la Plaine du Moulin à vent et du Bois des Saints-Pères, doit se poursuivre, par :

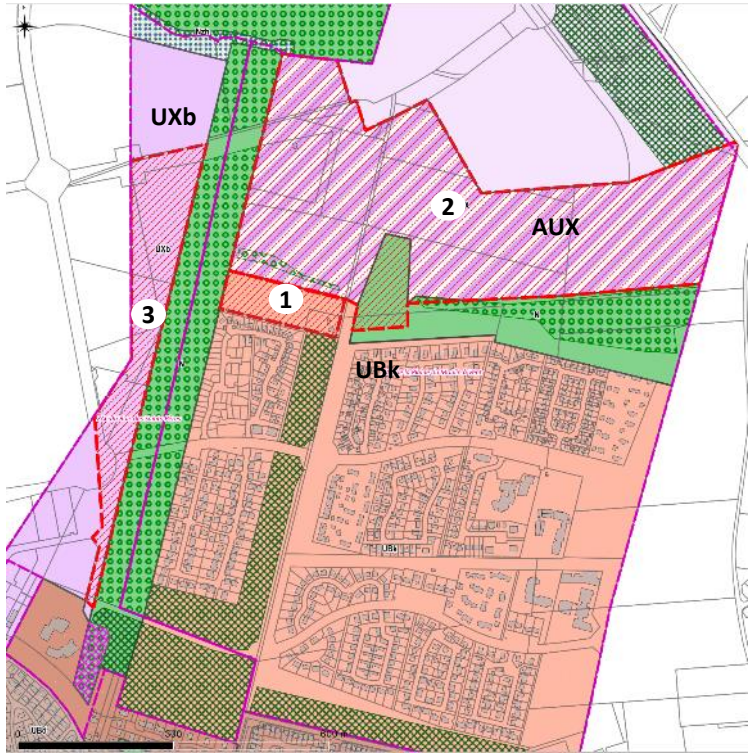
- 1. La finalisation du programme résidentiel, avec l'aménagement d'environ 25 logements sur 1,73 ha, dans la continuité de l'extension pavillonnaire de 3,93 ha réalisée entre 2013 et 2017. Ce secteur est versé en zone UBk du PLU.

- 2. Le développement, sur 27 ha, du programme économique dans sa partie Nord, avec l'aménagement de la zone d'activités d'intérêt communautaire, à dominante commerciale dans la continuité des parcs d'activités existants. Ce secteur est versé en zone AUx du PLU.

- 3. Le développement de 5,87 ha d'activités, dans la Zone d'activités à dominante artisanale et industrielle du Bois des Saints-Pères. Ce secteur est versé en zone UXb du PLU.



ZAC du Bois des Saints-Pères et ZAC de la Plaine du Moulin à Vent, échéances de réalisation. Source : EPA Sénart



Extrait du Plan de zonage

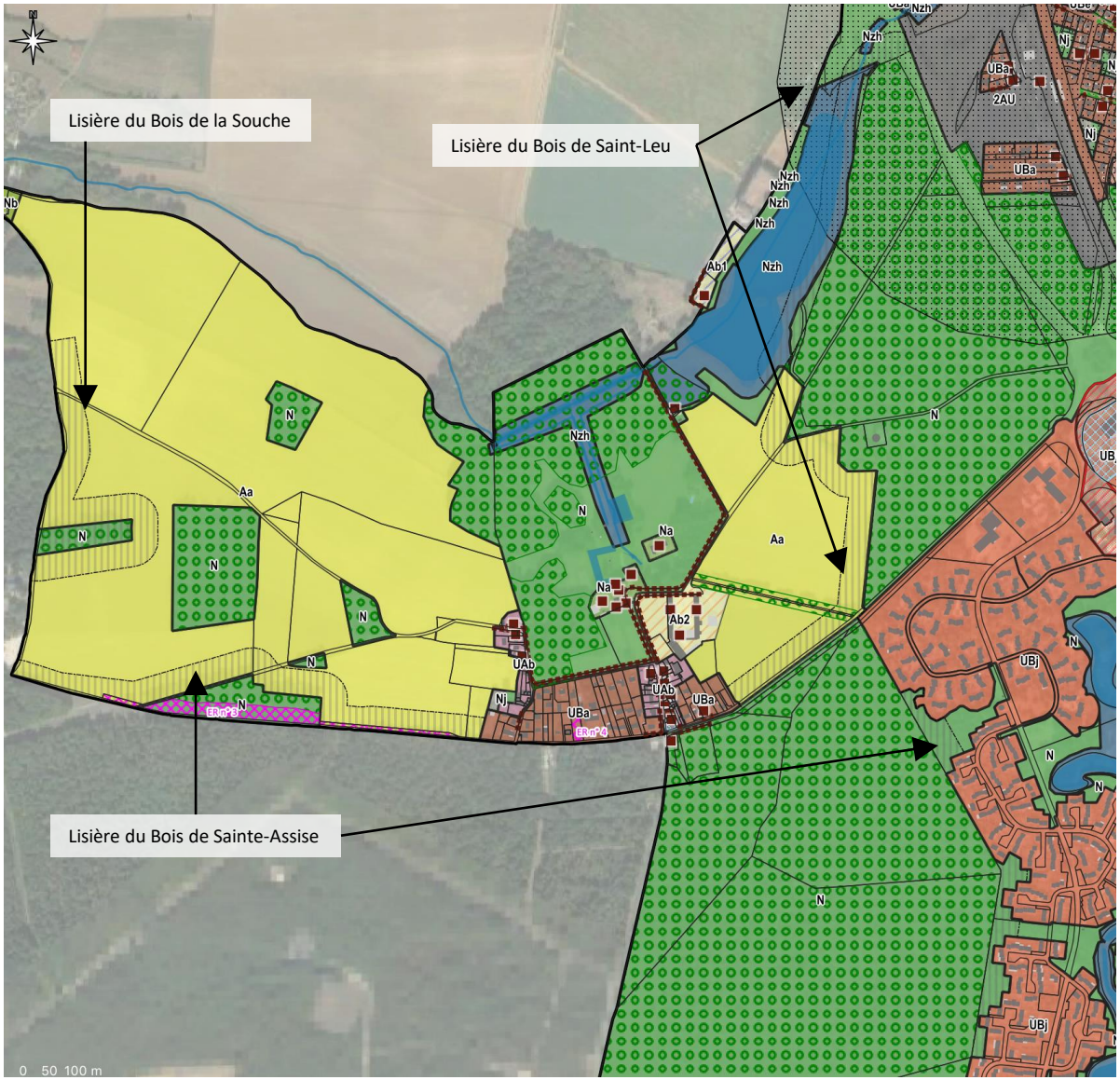
V.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

V.3f La protection des bois et forêts de plus de 100 hectares

En application du SDRIF, les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué.

A Cesson, les plus grands boisements (Bois de Sainte-Assise, Bois de la Souche, Bois de Saint-Leu, et Forêt de Bréviande) répondent à ces critères et engendrent une bande de protection de la lisière de 50 mètres. Cette protection de 50 m de large est reportée au document graphique.

Le Bois de la Souche est entièrement ceint de cultures, qui excluent toute détermination de sites urbains constitués. Les bois de Sainte-Assise et de Saint-Leu, en revanche, bordent des zones urbanisées et des terres cultivées, à Saint-Leu, Cesson-la-Forêt. A Cesson, le massif de Bréviande ne borde que des sites urbains constitués. Dans ces derniers, cette protection de 50 mètres n'est pas reportée ou est interrompue par la délimitation de la zone urbaine.



V.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

V.3g Les emplacements réservés

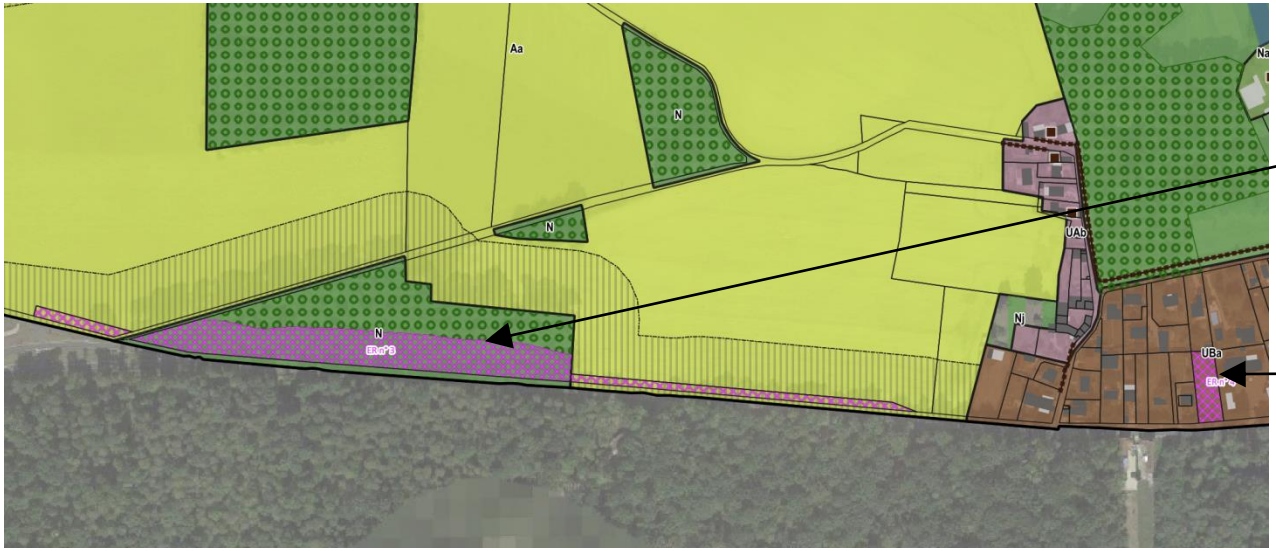
Le PLU inscrit 13 Emplacements Réservés pour plusieurs destinations avec :
- 6 emplacements réservés à la création de liaisons douces (ER n°2, 3, 5, 6, 8, 13), afin de développer les liaisons interquartiers, améliorer la desserte des modes d'équipements et de services et renforcer le maillage de liaisons douces intercommunal.
- 1 emplacement réservé à l'aménagement paysager le long de la liaison douce bordant le groupe scolaire Saint-Paul.
- 3 emplacement réservé à des installations d'intérêt général : pour l'aménagement d'une extension des services techniques municipaux, pour l'aménagement d'un ouvrage de rétention des eaux pluviales, et pour l'aménagement du Tzen le long de la rue de la Maison Blanche.
- 1 emplacement réservé à l'extension du cimetière.
- 1 emplacement réservé à l'aménagement d'un espace de stationnement.
- 1 emplacement réservé lié à l'aménagement du trottoir, avenue Charles Monier

Liste des emplacement réservés :

Numéro	Bénéficiaire	Nature	Superficie (m²)	Parcelles
1	Commune	Aménagement paysager	5797	BA0302
2	Commune	Liaison douce et aménagment paysager	2316	BH0167, BH0278
3	CA Grand Paris Sud	Liaison douce	6800	B1280, B01282, B0106
4	Commune	Installation d'intérêt général	1000	OB0071
5	Commune	Liaison douce	193	BA0102, BA0120
6	Commune	Piste cyclable	236	BD0357, BD0356
7	Commune	Extension cimetière	4023	BE0010, BE0011, BE0339, BE0292, BE0291, BE0290, BE0289, BE0340
8	Commune	Liaison douce	135	BH0202, BH0201, BH0200
9	Commune	Stationnement	1134	BH0321
10	Commune	Installation d'intérêt général	84	BE0240, BE0241
11	CD77 / IDFM	Emprise voie nouvelle transport en site propre	15123	AK0023, AK0009, AK0010, AK0021, AK0005, AK0006, AK0007, AK0022, AK0075
12	Commune	Extension du trottoir	248	BE0066, BE0067, BE0068
13	Commune	Cheminement doux vers la rue Maurice Creuset	230	BE0361

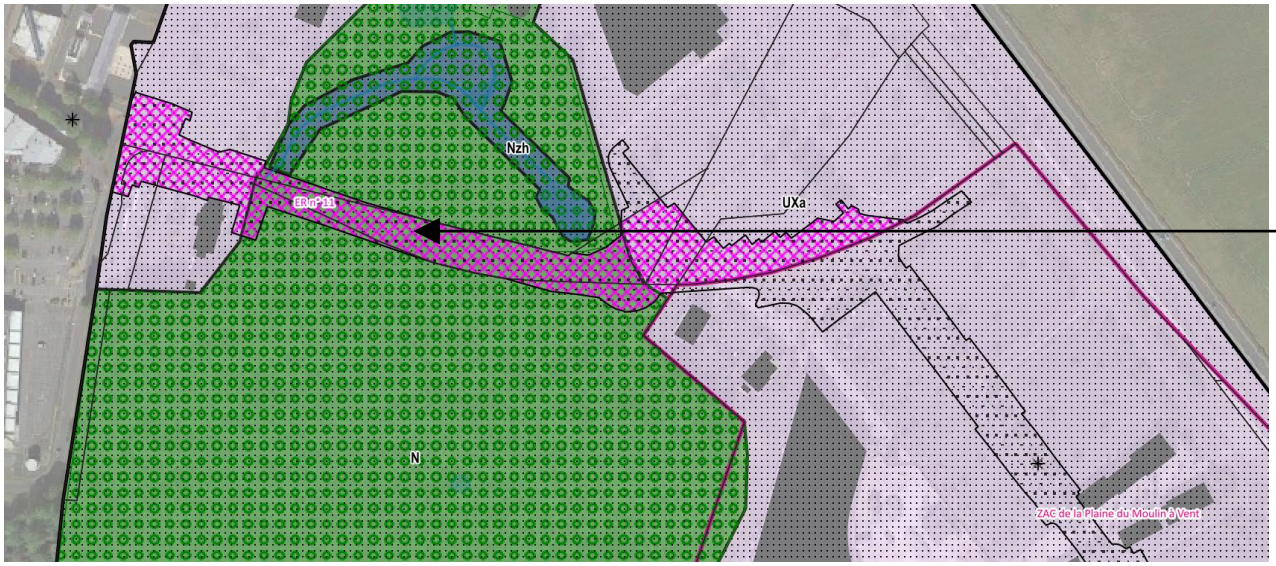
V.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

V.3g Les emplacements réservés



ER n°3 dédié à la création d'une liaison douce entre le hameau de Saint-Leu et la commune de Seine-Port.

ER n°5 dédié à la création d'une extension des services techniques municipaux



ER n°11 dédié à l'aménagement du Tzen 2.

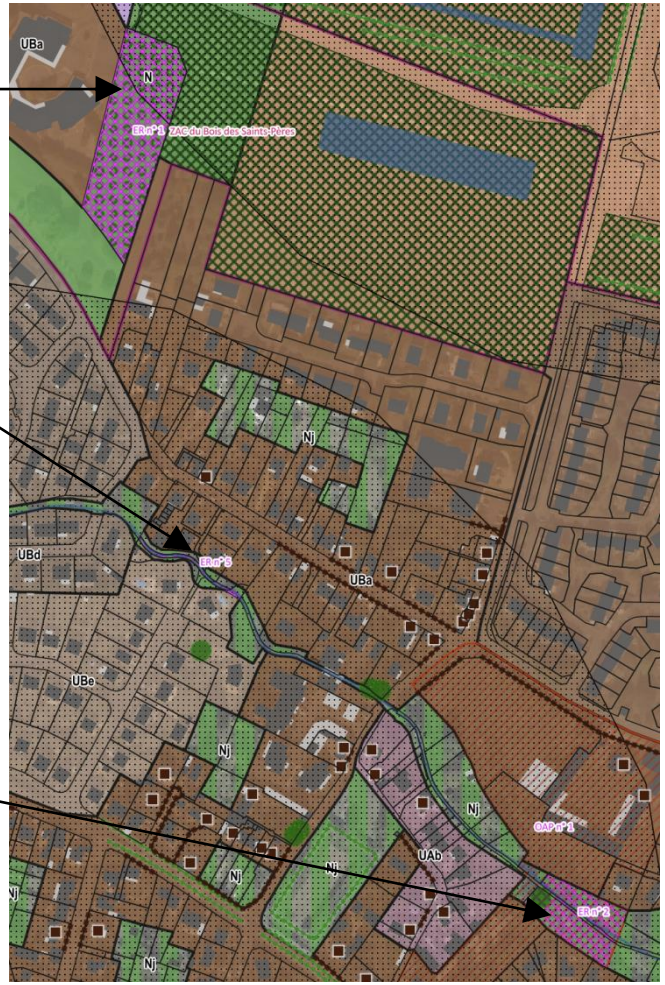
V.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

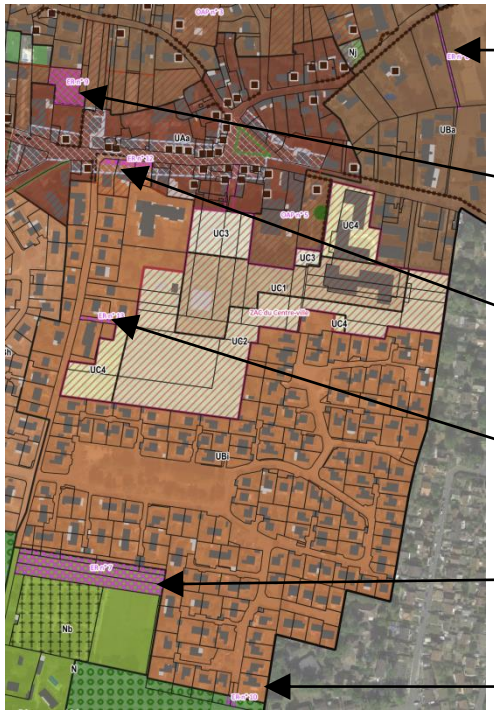
V.3g Les emplacements réservés

ER n°1 dédié à la création d'un aménagement paysager le long de la voie douce longeant l'école Saint-Paul.

ER n°5 permettant d'assurer la continuité du cheminement doux le long du ru de Balory.

ER n°2 dédié à la création d'un aménagement paysager au Sud de la Ferme Benoit et permettant d'assurer la continuité du cheminement doux le long du ru de Balory.





ER n°6 dédié à la continuité de la liaison cyclabel entre la rue Charles Monier et la rue Janisset Soeber.

ER n°9 dédié à l'aménagement d'un espace de stationnement en lien avec les opérations encadrées dans le cadre de l'OAP n°5.

ER n°12 dédié à l'extension du trottoir à l'angle de l'avenue Charles Monier et de la rue Maurice Creuset

ER n°13 dédié à l'aménagement d'une liaison douce entre la ZAC du centre-ville et la rue Maurice Creuset

ER n°7 dédié à l'extension du cimetière

ER n°10 dédié à l'aménagement d'un ouvrage de rétention des eaux pluviales

ER n°8 dédié la création d'un liaison douce entre la rue du Gros Caillou et la rue des Grès.

V.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

V.3h Les éléments de paysage

L'article L.151-19 du code de l'urbanisme indique :
« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les ***quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural*** *et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »*

L'article L.151-23 du code de l'urbanisme indique :
« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.
Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Le règlement peut au titre de l'article R 151-41 du code de l'urbanisme :
« 3° Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs.
Il résulte de cette identification que :
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre des articles L.151-21 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme). »

Le règlement intègre des prescriptions qui visent à protéger les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique aux articles intitulés:
- Patrimoine bâti et paysagé à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier
- Eléments de paysage à protéger

A Cesson, de nouveaux éléments de paysage ont été identifiés par rapport au précédent PLU :
Au titre de l'article L.151-19 :
- Les bâtiment à protéger
- Les mur de clôture à protéger
- Les arbres remarquables
- Les alignements d'arbres à protéger
- Les éléments de paysage naturel

La liste des bâtiments à protéger, des arbres remarquables, et des murs de clôture est présentée en annexe du présent rapport de présentation

V.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

V.3h Les éléments de paysage

Les bâtiments et murs de clôture à protéger, les alignements d'arbres et les arbres remarquables dans le tissu ancien du centre-ville

Elément de paysage naturel
Bâtiment à protéger
Arbre remarquable
Mur à protéger
Alignement d'arbres à protéger

Par rapport au PLU précédent, de nouvelles constructions ont été identifiées, dans le tissu ancien du centre-ville et de Saint-Leu. De nouvelles protections ont été inscrites en ce qui concerne les alignement d'arbres, les arbres remarquables et les murs de clôture.

V.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

V.3h Les éléments de paysage

Les bâtiments et murs de clôture à protéger dans le hameau de Saint-Leu et les arbres remarquables au Nord de Cesson-la-Forêt

Dans le hameau de Saint-Leu, de nouveaux bâtiments à protéger ont été identifiés, ainsi que les murs de clôture du parc du château de Saint-Leu. La protection des alignements de sophora a été renforcée par un classement en EBC. Deux chênes remarquables sont par ailleurs protégés au nord de l'avenue de la Zibeline, à Cesson-la-Forêt.

V.3 Explication des motifs de la délimitation des zones et du règlement

V.3h Les éléments de paysage

Les bâtiments, les alignements d'arbres, les arbres remarquables et les éléments de paysages naturels identifiés dans la Plaine du Moulin à Vent

Elément de paysage naturel
Bâtiment à protéger
Arbre remarquable
Mur à protéger
Alignement d'arbres à protéger

Dans la Plaine du Moulin à Vent, les protections des « Eléments de paysage naturel » ont été ajustées et étendues afin de valoriser le traitement paysager des nouveaux espaces publics et voiries créés dans le cadre de l'aménagement de la ZAC . Les alignements d'arbres et les arbres remarquables ont par ailleurs été identifiés. Enfin, un protection a été ajoutée sur la construction ancienne et sa dépendance à l'interface du tissu bâti et de la Plaine du Moulin à Vent.

V.4 Articulation du plan avec les documents supracommunaux

Documents	Principaux enjeux et objectifs à prendre en compte	Evaluation de la compatibilité du PLU
Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF)	La commune est versée dans la catégorie « Agglomération centrale». Celle-ci correspond aux grandes polarités urbaines à conforter entre cœur de métropole et espace rural, de manière à ajuster développement urbain et préservation des espaces ouverts ; elle reprend l'unité urbaine de Paris telle que définie par l'INSEE. <u>« Quartier à densifier à proximité d'une gare »</u> : L'enveloppe urbanisée est identifée comme « Quartier à densifier à proximité d'une gare », à l'intérieur duquel le PLU doit permettre une augmentation de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. Tenant compte de cette répartition, la densité humaine devra être de 51,5 et la densité des espaces d'habitat devra atteindre 22,5 logements/ha, soit 632 logements au minimum à construire d'ici 2030 <u>Les secteurs de développement à proximité des gares :</u> Il s'agit de valoriser les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs, ou devant l'être à terme, conformément aux objectifs du SDRIF. Sont concernés les secteurs situés dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare. À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible dans ces secteurs, soit 13,64 hectares maximum d'extension possible dans un rayon de l'ordre de 2 km autour des gares. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée, leur mobilisation n'est pas obligatoire. <u>Les secteurs d'urbanisation préférentielle :</u> Chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 ha. L'urbanisation doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat situés en secteur d'urbanisation préférentielle de la commune au moins égale à 35 logements à l'hectare. Le SDRIF n'inscrit pas de densité minimum pour les espaces d'activités. Cesson est concernée par 8 pastilles situées entre la zone d'activité et le centre-ville.	Le PLU prend en compte les orientations du SDRIF de la manière suivante : Le PADD se fixe pour objectif de contenir l'urbanisation dans l'enveloppe bâtie existante par l'implantation des constructions nouvelles dans les « dents creuses et par une extension résidentielle de 1,73 ha, afin de répondre aux besoins d'une offre diversifiée en matière de logements. L'analyse des capacités de densification a permis d'identifier un potentiel global de 2057 logements depuis l'approbation du SDRIF, dont environ 40% a été réalisé ou est en cours de réalisation, ce qui représente un potentiel restant d'environ 1287 logements à l'horizon 2030. Ce potentiel se concentre majoritairement dans l'enveloppe urbanisée. Dans les extensions liées au secteur d'urbanisation préférentielle, 55 logements ont été réalisés entre 2012 et 2017, sur environ 3,9 ha, et 25 logements sont programmés, sur environ 1,7 ha dans la ZAC de la Plaine du Moulin à Vent. Tant à surface urbanisée constante qu'en tenant compte des extensions, le PLU permet une augmentation de plus de 15% de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat (cf p.137).

V.4 Articulation du plan avec les documents supracommunaux

Documents	Principaux enjeux et objectifs à prendre en compte	Evaluation de la compatibilité du PLU
Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF)	<u>Les espaces agricoles, naturels, le fleuves, les espaces en eau et les continuités écologiques</u> Les espaces agricoles, boisés et naturels doivent être préservés, y compris les fleuves et espaces en eau (zones humides, zones naturelles d'expansion des crues, berges naturelles, ...). **Les berges non imperméabilisées des cours d'eau doivent être préservés et leur rétablissement favorisé** à l'occasion des opérations d'aménagement et de renouvellement urbain. <u>Les espaces verts et les espaces de loisirs :</u> Il convient de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces.	La préservation des espaces naturels et boisés, des espaces agricoles, des espaces en eau ainsi que des continuités écologiques s'opère notamment par le classement en zone naturelle des espaces naturels mais également bâtis situés dans le site classé, à l'exception des surfaces agricoles versées en zone A, la protection des bois des boisements en EBC, le classement en zone Naturelle des berges du ru de Balory. Les zones humides sont préservées par leur classement en zone Nzh interdisant toute occcupation du sol suscetpible d'affecter les milieux humides. La valorisation du château de Saint-Leu et de son parc se traduit par les dispositions garantissant la préservation de leurs qualités patrimoniales, paysagères et environnementales : protections au titre de l'article L.151-19 du bâti et des murs de clôture, protection du boisement en EBC et des zones humides en zones Nzh. L'habitation y est autorisée dans les constructions existantes.

V.4 Articulation du plan avec les documents supracommunaux

Documents	Principaux enjeux et objectifs à prendre en compte	Evaluation de la compatibilité du PLU
Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie	*Les objectifs du SDAGE sont :* - Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants "classiques" - Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques - Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants - Protéger et restaurer la mer et le littoral - Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future - Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides - Gérer la rareté de la ressource en eau - Limiter et prévenir le risque inondation	Le PLU prend en compte les orientations du SDAGE de la manière suivante : - Le règlement demande dans toutes les zones constructibles que les eaux pluviales soient traitées sur le terrain propre à l'opération et impose qu'une superficie minimal du terrain reste non imperméabilisée, dont une part significative en espaces verts de pleine terre. - Le règlement incite à la récupération des eaux pluviales en permettant que les dispositifs dédiés soient intégrés dans le calcul des surfaces de pleine-terre. - Le classement en zone Nzh, des zones humides à enjeux identifiées. - Le PLU préserve les berges du ru de Balory dans les espaces urbanisés en les classant en zone Nj. - Une cartographie du risque d'inondation dans les sédiments est présente dans le diagnostic et informe des autres risques recensés sur le territoire.

V.4 Articulation du plan avec les documents supracommunaux

Documents	Principaux enjeux et objectifs à prendre en compte	Evaluation de la compatibilité du PLU
Le Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile de France (PDUIF) / le Plan Local de Déplacement (PLD) de Sénart	Il s'agit principalement de renforcer les actions pour un moindre usage de la voiture, des deux-roues motorisés et des poids lourds par l'accroissement de l'usage des transports collectifs, des modes actifs – marche et vélo – et, pour les marchandises, l'usage de véhicules plus respectueux de l'environnement, de la voie d'eau et du fret ferroviaire. Le PDUIF liste 4 prescriptions s'imposant notamment aux documents d'urbanisme : 1.Donner la priorité aux transports collectifs au niveau des carrefours ; 2.Réserver de l'espace pour le stationnement du vélo sur l'espace public ; 3.Prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles ; 4.Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux.	Le PLU prend en compte les orientations du PDUIF de la manière suivante : - politique d'incitation à la limitation de l'emploi de la voiture particulière par la mise en place de mesures réglementaires favorisant notamment l'emploi du vélo et au développement du maillage des réseaux de cheminement piétonniers et cyclables. Par exemple : -Le règlement rappelle le nombre minimal à prévoir de places de stationnement destinées aux vélos, et aux véhicules hybrides. -Le PLU inscrit les emplacements réservés n°2, 3, 5, 6, 8, 13 dédiés à la création de liaisons douces. - Le règlement offre la possibilité de mutualiser les places de stationnement afin d'économiser l'espace dédié. - Le règlement inscrit des règles de stationnement différenciées pour les habitations et les bureaux, dans les secteurs situés à moins de 500 mètres de la gare et des futures stations Tzen2. - Les règles en matière de stationnement s'appliquant aux logements tiennent compte des normes plancher préconisées par le PDUIF, tenant compte d'un taux de motorisation des ménages de 1,46 à Cesson.

V.4 Articulation du plan avec les documents supracommunaux

Documents	Principaux enjeux et objectifs à prendre en compte	Evaluation de la compatibilité du PLU
Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement	A l'échelle de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud, le SRHH fixe notamment : - un objectif de production de 2 400 logements/an, dont environ 22,5% de logements sociaux contribuant à l'extension du parc. A cela s'ajoute un objectif de 262 logements annuels pour rattraper en stock le déficit SRU. - un objectif minimal de rénovation énergétique de 1 200 logements privés individuels / an , de 600 logements privés collectifs / an et de 900 logements sociaux par an.	Le PLU prend en compte les orientations du SRHH de la manière suivante : - Le règlement inscrit une obligation de production d'au moins 30% de logements sociaux dans les opérations de plus de 5 logements ou de plus de 300 m2 de SDP. Dans plusieurs OAP, le PLU impose un taux plus important de logements sociaux ,comme dans l'OAP n°1 ou dans l'OAP n°8 à Monbtréau qui encadre un programme intégralement social. Le PLU permet à la commune d'atteindre un flux de production de Logement Locatifs Sociaux dépassant les 25% annuels et traduit ses efforts pour répondre à l'objectif d'un stock de 25% à l'horizon 2025, dans le souci d'un développement maîtrisé et équilibré. - Le règlement favorise la rénovation énergétiques des constructions notamment, en incitant au recours à des dispositifs innovants optimisant la performance technique des bâtiments et en facilitant la restauration des qualités thermiques du bâti ancien.

V.4 Articulation du plan avec les documents supracommunaux

Documents	Principaux enjeux et objectifs à prendre en compte	Evaluation de la compatibilité du PLU
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)	Sur la commune, la préservation du Bois de Saint-Assise, réservoir de biodiversité, les corridors fonctionnels de la sous trame arboré et du réseau hydrographique sont des objectifs majeurs identifiés dans le SRCE.	Le PLU prend en compte les orientations du SRCE de la manière suivante : - Les boisements du territoire, et notamment celui de Sainte-Assise sont classés en zone naturelle et en EBC. - Les berges du ru de Balory sont classées en zone Nj dans les espaces urbanisés afin de préserver ses berges de toute artificialisation. - Les milieux humides sont classés en zone Nzh dont le règlement vise à préserver leurs qualités écologique. Les continuités écologiques identifiées sont couvertes par la zone naturelle et forestière et/ ou par la trame EBC, c'est pourquoi ces zones contiennent des règles qui permettent de les maintenir (règles sur les clôtures, limitation de la constructibilité…).

V.4 Articulation du plan avec les documents supracommunaux

Documents	Principaux enjeux et objectifs à prendre en compte	Evaluation de la compatibilité du PLU
Le Plan Climat Air Energie (PCAET) de Grand Paris Sud	Le PCAET prend en compte l'ensemble de la problématique climat-air-énergie autour de plusieurs axes d'actions : - La réduction des émissions de gaz à effet de serre - L'adaptation au changement climatique - L'amélioration de la qualité de l'air - La réduction des consommations d'énergie - Le développement des énergies renouvelables	Le PLU prend en compte les orientations du PCAET de la manière suivante : - Le règlement précise les obligations imposées en matière de performance énergétiques des constructions nouvelles et rappelle les exigences imposées aux bâtiments d'activités dans le cadre de la loi Energie et Climat du 8 novembre 2019. - Le règlement inscrit des règles contribuant à limiter l'imperméabilisation des sols (minimum de pleine terre, aires de stationnement perméables et protégées du soleil, etc.) à préserver les supports de continuités écologiques et de biodiversité, dans les espaces bâtis et non bâtis (Zones Nj, Nzh, EBC ,éléments naturels protégés, obligations en matière d'espaces libres et de plantations, etc.) et incite à économiser la ressource en eau. - Le PLU inscrit des emplacements réservés dédiés au développement des voies de circulations douces.

Documents	Principaux enjeux et objectifs à prendre en compte	Evaluation de la compatibilité du PLU
Le Contrat Territorial de Développement (CDT) de Sénart	**Les objectifs formulés dans le CDT sont organisés autour de 4 grandes thématiques :** • Le développement du pôle économique de Sénart en ligne avec les objectifs de créations de logements • Développer un pôle d'excellence autour de l'innovation logistique et de l'éco-construction • Renforcer l'accessibilité de Sénart à l'échelle régionale, nationale et internationale • Valoriser le patrimoine naturel	Le PLU prend en compte les orientations du CDT de Sénart de la manière suivante : - Il inscrit des objectifs de mixité et de diversification de l'offre de logements afin de pouvoir accueillir tous les habitants - Il permet le développement des zones d'activités existantes et en projet sur la Plaine du Moulin à Vent - Il favorise les mobilités via le développement du secteur gare et de l'intermodalité (réseau de bus et TZen) - Il préserve la biodiversité, les milieux humides, les espaces naturels et agricoles ainsi que les supports de continuités écologiques dans les tissu urbain.

VI. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

VI.1 Les impacts des orientations du PADD sur l'environnement

Les principales incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

Les continuités écologiques et la biodiversité

L'état initial de l'environnement a mis en évidence que la valeur écologique du territoire est particulièrement forte au sein du bois de Sainte-Assise et le long du ru de Balory qui assure une continuité avec les nombreux cours d'eau et milieux humides du territoire. De manière générale, les forêts et les milieux aquatiques représentent un intérêt majeur sur le plan écologique. Plusieurs espèces animales d'intérêt communautaire y sont notamment recensées.

La préservation de ces espaces est ainsi intégrée aux objectifs du PADD, qui vise notamment à :« *Préserver les composantes de la trame verte et bleue sur le territoire… »*

La préservation et le développement de la biodiversité au sein des espaces anthropisés du bourg et des interfaces entre les espaces construits et les milieux naturels font également partie du projet communal qui veille à conserver leur rôle de corridor écologique : *«Dans le tissu urbain, renforcer la biodiversité et les éléments supports des continuités écologiques en s'appuyant sur les espaces de nature dans la ville, existants et à créer… »*

Les milieux aquatiques et humides

Le Ru de Balory et ses affluents sont les principaux milieux humides du territoire d'étude. Traversant la commune sur environ 2 km en son centre et dans des zones pavillonnaires, il présente le principal corridor écologique de Cesson. Le territoire compte également de nombreux plans d'eau plus ou moins artificialisés, susceptibles de présenter des intérêts écologiques non négligeables notamment sur le plan faunistique.

L'objectif de préservation de ces milieux est précisé en 1.1 - *« les zones humides et notamment le ru de Balory, corridor assurant une continuité avec les cours d'eau et les milieux humides à l'échelle du territoire»* et 1.2 du PADD - « *Dans le tissu urbain, renforcer la biodiversité et les éléments supports de continuités écologiques […] et notamment le ru de Balory et les plans d'eau ….»*

Les milieux boisés

Les principaux boisements de la commune concernent le massif du Bois de Sainte-Assise, au sud-ouest du territoire, le bois de la Souche à l'ouest, le Bois de Saint-Leu à l'ouest de la Gare, ainsi que le Bois des Saints Pères, au nord. En dehors des protections ou dispositifs en place sur tout ou partie de ces espaces (ZNIEFF, RNR, site classé, EBC…), le PADD en 1;.1 veille à la conservation de ces écosystèmes riches en préservant les composantes de la trame vert représentée par: « *les boisements dont le massif boisé de Saint-Assise, corridor écologique majeur d'intérêt supracommunal et réservoir de biodiversité*».

Les paysages artificiels

Bien que ces milieux ne soient pas à proprement parler des espaces « naturels », ils hébergent parfois des espèces rares, inféodées à ces milieux anthropisés.

La ville et son patrimoine bâti sont des aires utilisées pour l'occupation humaine et les activités industrielles. Une faune considérable s'est adaptée aux constructions. Des espèces remarquables y nichent presque exclusivement, utilisant surtout le bâti traditionnel préservé. La encore la préservation des éléments supports de continuités s'appuie sur le développement des espaces de nature dans le tissu urbain et notamment « *le maintien d'espaces verts en cœur d'îlot et le long du ru de Balory dans l'évolution du tissu urbain : il s'agit de mettre en cohérence les mutations dans le tissu existant qui résultent de la dynamique de l'accueil de nouveaux logements, d'équipements et de services, avec l'intérêt paysager et l'apport de biodiversité ».*

Synthèse des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

Le PLU pose la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques au cœur de son projet. La protection des boisements, des milieux humides, des espaces agricoles ouverts et des supports des continuités écologiques dans le tissu urbain participent de cet enjeu.
Le PLU permet une urbanisation encadrée qui limite les atteintes à la biodiversité locale.

Les principales incidences sur les paysages

Les espaces agricoles ouverts

Ils sont peu nombreux à Cesson, et principalement situés au sud-ouest de de la commune, autour du hameau de Saint-Leu. Le PADD tient compte de la nécessité de leur protection en 1.1 qui vise également à « *Préserver l'espace ouvert agricole du mitage par des constructions isolées autour du hameau de saint-Leu»*

Les boisements

Les principaux boisements de la commune sont classés en EBC (Bois de Saint-Assise, de la Souche, des Saints Pères, de Saint-Leu etc.) . Le Bois de Saint-Assise et les espaces boisés entourant le hameau de Saint-Leu sont également sous l'effet du site classé.

Les projets de construction dans le tissu urbain et les OAP pourront pour certains d'entre eux porter sur des espaces boisés non classés. Le règlement et les OAP prévoient des principes (préservation des masses arborées existantes, demande d'établissement de relevé des arbres et état phytosanitaire, conservation partielle du verger dans le centre-ville, etc...) et prescriptions (préservation des éléments de paysage naturel, arbres remarquables et d'alignement, classement des cœurs d'îlot et des berges du ru en zone NJ, etc…) afin de minimiser ou composer l'impact d'éventuels déboisements.

Les nouveaux projets devront contribuer à valoriser les entrées de ville en s'intégrant , le cas échéant, dans le contexte paysager boisé immédiat. Comme indiqué au *PADD, il s'agit de : « Préserver, valoriser les grandes formes paysagères bâties ou naturelles qui s'associent aux entrées de ville et aux grands parcours : les caractères ruraux ou urbains de ces compositions reflètent la diversité du territoire. A ce titre ressortent,. les entrées par la RD 82 (depuis le hameau de Saint-Leu jusqu'au croisement avec la RD346) et par la rue du Bois des Saints Pères….».*

Dans l'ensemble, les dispositifs de protection existants sont confortés, voire renforcés.

Les paysages urbains

La révision du PLU encadre l'intégration de nouveaux projets d'habitation en dent creuse dans le bourg.

Ainsi, le PADD entend *« Poursuivre les actions en faveur de la protection et de la valorisation du patrimoine bâti public et privé et plus particulièrement sur :*

. l'axe historique de l'avenue Charles Monier et la rue Henri Geoffroy, parcours d'intérêt majeur traversant le centre bourg et desservant la gare,

. les ensembles ou éléments architecturaux et urbains de caractère dans le diffus et la hameau de Saint-leu. ». Le règlement identifie les éléments de paysage bâtis à préserver, les OAP à l'étude visent à encadrer la mutation des secteurs à projet présentant un enjeu patrimonial dans le tissu ancien (Ferme Benoît, Passage Solange Catez, etc.)

Synthèse des incidences sur les paysages

Le PLU renforce les protections paysagères, par le développement des espaces de nature et l'identification des composantes végétales à préserver à l'intérieur du village, dont le paysage et le patrimoine sont valorisés, par la maîtrise des paysages agricoles, la préservation des espaces boisés et globalement par une intégration paysagère et architecturale des constructions nouvelles.

Les principales incidences sur le milieu physique

Le sol et le sous-sol

Incidences sur le risque de pollution des sols :
La surface nouvelle ouverte à l'urbanisation et le renforcement des possibilités de constructions nouvelles dans le périmètre bâti correspondent au projet de développement des espaces habités. Ainsi de fait le projet d'aménagement engendre une augmentation du risque de pollution des sols.

Incidences sur les terres agricoles :
Le PADD prévoit la préservation des terres agricoles de toute forme de construction, afin d'éviter le mitage urbain.
Il précise par ailleurs qu'il s'agit de *« Pérenniser et faire évoluer l'activité agricole dans ses fonctions de production, d'élément paysager et de continuité biologique. La diversification des pratiques agricoles (élevage, céréales, maraîchage, cueillettes, vergers…) pourra être développée : l'agriculture de proximité et l'agriculture bio (AMAP, produits de la ferme…) répondent à de nouvelles habitudes de consommation et doivent trouver les espaces où s'exercer».*

L'eau

Incidences sur la ressource en eau : l'économie de la ressource
Les besoins engendrés par l'augmentation prévisible de la population pourront être satisfaits par les capacités du réseau de distribution existant. L'incitation à la récupération des eaux pluviales à usage domestique (arrosage des jardins,…) sera inscrite dans le règlement.

Incidences sur la ressource en eau : la protection de la ressource

Dans la mesure où les rejets liés aux projets de développement seront pris en charge par le réseau collectif d'assainissement ou par les dispositifs d'assainissement individuel afin de respecter les normes en vigueur, le PLU n'aura pas d'incidence sur la qualité du milieu hydrographique superficiel. En effet, la communauté d'agglomération Grand Paris Sud a lancé une étude épuratoire portant sur la station d'épuration de Boissette afin d'anticiper les travaux et adaptations nécessaires à l'évolution de sa capacité en tenant compte des urbanisations futures. Le règlement interdira toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux des eaux usées.

Les déchets
L'augmentation de la population devrait engendrer une augmentation du volume à collecter. Les actions au niveau intercommunal participeront à la maîtrise de la production des déchets.

L'air et la consommation d'énergie

Incidences sur la qualité de l'air et la consommation d'énergie : les déplacements

Le PADD incite à la mise en place des moyens et services pour la réduction de l'usage de la voiture particulière (développement des transports collectifs, des modes actifs et du covoiturage). Le parti d'aménagement contribue globalement à limiter le taux de motorisation des ménages en :

- concentrant les potentialités des nouvelles urbanisations dans le périmètre urbanisé, ou, pour une large part, en développement autour de la gare.
- poursuivant l'aménagement de l'espace public visant à apaiser les circulations, et du réseau des circulations piétons-cycles en connexion avec les parcours intercommunaux (aménagement de la RD82 en projet, liaison Saint-Leu/Seine-Port), les itinéraires de randonnée,
- développant des stations d'écomobilité (autopartage et recharge de véhicules électriques), et l'incitation à l'utilisation de services comme le covoiturage, l'autopartage, en lien avec la stratégie définie par l'Agglo Grand Paris Sud (GPS).
- développant des sites d'intermodalité permettant le report modal de la voiture sur le vélo, le bus, la navette… et la livraison de marchandises,
- optimisant le cadencement des bus notamment en rabattement vers la gare et pour les liaisons interquartiers et intercommunales, dans le périmètre communal.
- Incitant à la mise en place des plans de déplacement d'entreprises.

On peut aussi escompter un développement des véhicules électriques pour limiter la pollution due à l'emploi de la voiture particulière voire des transports collectifs.

Néanmoins l'augmentation prévisible des circulations automobiles liée à l'augmentation de la population engendrera une augmentation des sources de pollution de l'air. Ces apports ne remettront toutefois pas en cause les moyennes de la qualité de l'air sur le secteur.

Incidences sur la qualité de l'air et la consommation d'énergie : les bâtiments

L'accroissement du parc de logements est susceptible d'entrainer une hausse de la consommation d'énergie et de contribution à une dégradation de la qualité de l'air. Le PADD incite à la mise en place des moyens pour la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (amélioration de l'isolation, utilisation d'écomatériaux, incitation à l'utilisation des énergies renouvelables…). Le PADD renforce les objectifs qualitatifs appliqués à sa politique de développement de l'habitat, en visant à «*promouvoir les techniques d'un aménagement durable (emploi d'éco-matériaux, limitation des consommations énergétiques et développement des énergies renouvelables, limitation de l'imperméabilisation, gestion des déchets….).* »

L'environnement sonore

Le développement résidentiel prévu ne sera pas susceptible d'entraîner une hausse significative des niveaux de bruits actuels à proximité des zones résidentielles..

Emissions lumineuses

Les projets de développement devront notamment prendre en compte les enjeux liés à la pollution lumineuse. Sur le reste du territoire, du fait que l'urbanisation restera contenue dans les périmètres bâtis actuels, le PLU limitera les conditions d'une possible augmentation des émissions lumineuses.

Les risques liés aux caractéristiques du milieu physique et naturel

Le PLU prendra en compte les divers risques qui concernent le territoire communal (inondation dans les sédiments, retrait-gonflement d'argiles) en limitant la construction dans les zones concernées afin de ne pas augmenter la population exposée au risque inondation, et en imposant le recueil des eaux pluviales à la parcelle. Des recommandations et une information seront faites pour expliquer les précautions à prendre en cas de construction dans les zones d'aléa retrait-gonflement des argiles.

Synthèse des incidences sur le milieu physique

L'impact du PLU est limité à l'incidence du développement des zones à urbaniser et globalement aux constructions nouvelles contenues dans le périmètre bâti du village, à la seule exception du quartier.

D'une manière générale, la transcription dans le règlement des politiques pour limiter les incidences de l'urbanisation sur l'environnement (incitation à la diminution de l'emploi de la voiture particulière, développement des liaisons douces, à l'économie et à la protection de la ressource en eau, à l'économie d'énergie dans les bâtiments…) contribueront à limiter les incidences du PLU sur le milieu physique. Les protections visant les espaces boisés sont confortées. Il en résulte que le PLU n'aura pas d'incidence notable sur le milieu physique du territoire communal et à l'échelle plus large dans laquelle il s'inscrit.

Les principales incidences sur la santé humaine

La sécurité des biens et des personnes

Le PLU prendra en compte l'ensemble des servitudes relatives à la sécurité, notamment celles liées aux risques liés au retrait-gonflement des argiles et à l'inondation par remontées de nappes, ainsi qu'aux risques industriels et technologiques avec la présences d'installation classées SEVESO sur la commune voisine de Savigny-le-Temple. D'une manière générale le développement des circulations douces et les mesures incitatives à la réduction de l'usage de la voiture particulière devraient diminuer les risques liés aux circulations automobiles.

La qualité de l'air

Le développement des circulations douces et les mesures incitatives à la réduction de l'usage de la voiture particulière, à l'encouragement de l'usage des véhicules électriques et à la réduction des consommations d'énergie dans le bâtiment, tout en conformant les espaces naturels et couverts végétaux, devraient diminuer les risques liés aux rejets polluants.

La qualité de l'eau

La préservation de la ressource est mise en œuvre par les mesures du schéma directeur d'assainissement. Deux captages sont présents sur la communes, dans des zones boisées non urbanisées. De plus, le PLU sensibilise les exploitants à l'impact des pratiques agricoles dans le périmètre de protection des aires de captages de l'eau potable sur la qualité de la ressource.

L'environnement sonore

La prise en compte des risques des nuisances dans les politiques d'aménagement vise à protéger la population des incidences qui résultent en particulier des nuisances liées aux bruits routier (RD346, RD306 et RD82) et ferroviaire (ligne SNCF Paris-Melun).

Synthèse des incidences sur la santé humaine

Il résulte de la mise en œuvre des politiques de préservation des composantes de l'environnement que le projet d'aménagement du territoire n'aura pas d'effet notable sur la santé humaine.

VI.2 Les impacts des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur l'environnement

OAP n°1 « Ferme Benoit » et Poirier Saint

L'enjeu de rénovation du bâti ancien, le potentiel constructible du site et la localisation de ce secteur dans le tissu ancien et dense du centre de Cesson justifient la mise en place de cette OAP programmant au minimum 218 logements sur 2,1 ha d'espaces naturels (jardins) et d'espaces bâtis existants. Celle-ci va permettre d'encadrer l'évolution du site et de mettre ainsi en œuvre plusieurs interventions ayant un impact positif sur l'environnement, notamment par la réhabilitation des constructions existantes valorisant les qualités thermiques du bâti ancien et l'aménagement de liaison douce vers les quartiers limitrophes en direction du centre-bourg. Elle prévoit également de sécuriser l'accès du site et par conséquent les flux routiers sur ses voies de desserte par l'aménagement d'un carrefour à l'intersection des rues du Gros Caillou, de Paris et de la Fontaine. Enfin, elle inscrit plusieurs orientations garantissant la préservation des qualités paysagères et environnementale du site : aménagement paysager renforçant les qualités écologiques du ru, preservation des arbres remarquables et d'intérêt, etc. Elle n'aura pas d'incidences significatives sur l'environnement.

OAP n°2 «Rue du Pré de la Ferme»

Le potentiel de constructibilité du site, l'objectif de diversification de l'offre de logements sur la commune et l'enjeu d'insertion architecturale et urbaine dans le tissu résidentiel environnant justifient la mise en place de cette OAP programmant 12 logements sur 0,8ha d'espaces de jardins avec conservation des pavillons existants. L'OAP impose par ailleurs la préservation de la végétation donnant sur la rue du Gros Caillou qui contribue à la qualité paysagère et environnementale du secteur. Elle n'aura pas d'incidences significatives sur l'environnement.

OAP n°3 «Rue du Gros Caillou»

Le potentiel de constructibilité du site, l'enjeu d'insertion architecturale et urbaine dans le tissu résidentiel environnant, mais également de préservation des composantes végétales qui participent à la qualité paysagère et au maintien de la biodiversité en cœur d'îlot justifient la mise en place de cette OAP programmant 5 logements sur 0,26 ha d'espaces de jardins. Elle permet d'encadrer la mutabilité du site sans porter atteinte à ses qualités environnementales par la préservation des arbres existants en cœur d'îlot s'inscrivant dans la continuité des jardins environnants. Elle n'aura donc pas d'incidences significatives sur l'environnement.

OAP n°4 «Rue Janisset Soeber»

Le potentiel constructible du site et sa localisation dans la continuité du centre-bourg justifient la mise en place de cette OAP qui prévoit la création d'au minimum 13 logements sur 0,8 ha d'espaces de jardins. Elle veille à contribuer à l'effort de production de logement et de diversification du parc communal tout préservant la trame arborée qui contribue à la qualité paysagère et environnementale du secteur. Elle inscrit une orientation garantissant la préservation de l'espace de jardin situé entre la construction protégée et la rue Janisset Soeber, afin de préserver la vue depuis l'espace public, et contribue au développement du maillage de liaisons douces par le prolongement de la sente existante vers les voies environnnantes. Elle n'aura pas d'incidences significatives sur l'environnement.

OAP n°5 «Centre – ville »

L'objectif de cette OAP est donc d'optimiser et d'encadrer un potentiel de production d'au moins 580 logements, 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. Elle répond, à la fois, à l'objectif d'accroissement et de diversification du parc de logements sur la commune et à l'enjeu de requalification et de dynamisation du tissu commercial du bourg. Elle est susceptible d'avoir un impact positif sur l'environnement en garantissant l'intégration paysagère des constructions nouvelles dans le tissu environnant et en contribuant à apaiser les circulations et le stationnement en centre-ville. En cohérence avec les orientations programmatiques et le projet d'aménagement de la ZAC du centre-ville, cette OAP vise à garantir l'intégration architecturale et paysagère des constructions nouvelles, notamment aux franges du secteur, et à favoriser une gestion économe de l'espace par une organisation compacte du bâti. La conservation partielle du verger en cœur d'îlot offre les conditions de possibilité pour relancer sa gestion et sa valorisation tout en limitant l'impact environnemental de l'opération. L'OAP n'aura pas d'incidences significatives sur l'environnement.

VI.2 Les impacts des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur l'environnement

OAP n°6 « Centre commercial Cesson-la-Forêt»
L'enjeu de requalification de cette entrée de ville et de valorisation de cette polarité d'équipements et de commerces, et de développement de la mixité fonctionnelle et sociale sur ce secteur situé à l'interface du quartier de la gare et du quartier résidentiel de cesson-la-forêt, justifient la mise en place de cette OAP sur une zone commerciale de proximité de 2,6 ha qui prévoit par ailleurs la création de trente logements au dessus des commerces, et de 20 logements dans l'ancienne salle Sodbury, à proximité de la piscine. L'OAP prévoit de qualifier l'impact architectural et paysager de l'entrée de ville par une gestion économe de l'espace et l'aménagement d'une bande paysagère le long des axes routier. Elle n'aura pas d'incidences négatives sur l'environnement.

OAP n°7 «Zone AUX»
Cette OAP correspond au dernier secteur d'aménagement de la ZAC de la Plaine du Moulin à Vent, dédié au développement d'activités économiques sur environ 25 ha d'espaces agricoles et naturels, entre la zone commerciale existante et les quartiers résidentiels aménagés dans ce même cadre. L'enjeu de développement des activités économiques et de l'emploi sur le territoire communautaire, le renforcement de la polarité commerciale existante, et l'intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions, justifient la mise en place de cette OAP qui, en cohérence avec le programme d'aménagement de la ZAC, inscrit des orientations liées au traitement des transitions paysagères avec le quartier résidentiel au sud, par la préservation de la lanière boisée existante, notamment, et au maintien des alignements d'arbres existants.

OAP n°8 «Montbréau»
Le potentiel de constructibilité du site, l'objectif de diversification de l'offre de logements sur la commune, par le développement du parc social, notamment, et l'enjeu d'insertion architecturale et paysagère dans le tissu environnant justifient la mise en place de cette OAP programmant 70 logements sociaux sur 0,8ha d'espaces artificalisés non bâtis et d'un bâtiment d'activités en voie de reconversion, en bordure de la voie ferrée. L'OAP intègre des orientations garantissant l'intégration paysagère des constructions nouvelles et permettant de réduire l'impact des nuisances sonores liées à la voie ferrée. Elle n'aura pas d'incidences négatives sur l'environnement.

VI.3 Les effets des dispositions réglementaires sur l'environnement

III-1 L'impact des dispositions prévues en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le règlement fixe les obligations à respecter en ce qui concerne la préservation et la rénovation du bâti patrimonial identifié comme élément de paysage, contribuant à améliorer la performance énergétique des constructions existantes en s'appuyant sur les qualités thermiques du bâti ancien. Par ailleurs, selon les caractéristiques des zones, il incite à l'installation des ouvrages nécessaires à la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins afin d'économiser la ressource et limiter les ruissellements. En cohérence avec les objectifs du PCAET, il renforce, dans les zones urbaines denses ou en voie de densification, les obligations en matière de performance énergétique et environnementale des constructions nouvelles afin de favoriser une gestion plus économe de l'espace et de l'énergie. Dans, ces secteurs, il impose, dans les opérations de plus de 500m2 de SDP, que la moitié des besoins énergétique primaire du bâti soit couverte par des énergies renouvelables.

III-2 L'impact des dispositions prévues en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Le règlement fixe les obligations à respecter en matière de surfaces éco aménageables et de plantations à réaliser ou à préserver pour toutes les opérations de construction.
Il impose dans toutes les zones urbaines une surface minimale d'espaces verts de pleine terre et d'espace verts plantés afin de garantir un minimum d'espaces paysagers favorisant l'infiltration de eaux pluviales à la parcelle, le renforcement de la biodiversité, la lutte contre les îlots de chaleur urbain.

En fonction des caractéristiques des zones, les obligations fixées visent à assurer un traitement paysager de qualité, mais les dispositions concernent également :
- une superficie minimale de surface non imperméabilisée,
- la préservation des plantations existantes,
- le traitement paysager des espaces libres,
- le choix des essences à utiliser parmi les différentes strates végétales afin de renforcer l'impact positif des aménagements sur la biodiversité,
- un nombre minimum de plantation d'arbres de tige en proportion de la superficie du terrain,
- le traitement des clôtures permettant de laisser passer la petite faune et de faciliter l'écoulement des eaux, dans les zones naturelles.

Ces obligations auront un aspect positif sur l'environnement grâce à la préservation des cœurs d'îlot, le renforcement de la présence végétale en ville, ainsi que des capacités de gestion des eaux pluviales à la parcelle .

III-3 L'impact des dispositions prévues en matière de stationnement

Le règlement fixe les obligations à respecter en matière de place de stationnement à réaliser pour toutes les opérations de constructions.
Le règlement impose des normes minimales de stationnement, compatibles avec les objectifs du PDUIF, pour les voitures, ainsi que pour les vélos et les véhicules hybrides. Les nouvelles dispositions visent à limiter les obligations aux réels besoins pour les voitures et développer les aires de stationnement pour les vélos pour toutes les catégories de constructions..
Par ailleurs, le règlement incite à la création d'aires de stationnement mutualisées, afin d'une part de réduire l'espace dédié au stationnement dans les nouvelles opérations. De même, il impose dans les zones naturelles que les aires de stationnement extérieures soient totalement perméables. Dans les zones urbaines, les aires de stationnement extérieures doivent respecter un minimum de 50% de perméabilité et comporter des dispositifs de protection solaire.

Ces dispositions auront un impact favorable sur l'environnement dans la mesure où elles permettront, en lien avec le développement des liaisons douces, de développer les modes de déplacement alternatifs à la voiture particulière respectueux de l'environnement.

VII. LES INDICATEURS RETENUS POUR L'ÉVALUATION DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

VII Les indicateurs retenus pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU

L'article R151-4 du code de l'urbanisme indique que :

« Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29. »

L' article L153-27 du code de l'urbanisme indique que :
« Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

L'objectif de cette phase est de déterminer les indicateurs les plus pertinents pour l'évaluation des incidences de la mise en œuvre du projet. Ces indicateurs doivent garantir une gestion optimale et un suivi permanent de l'évolution du site.
On distinguera :
- les indicateurs de suivi de protection et de mise en valeur de l'environnement,
- les indicateurs de suivi des mesures de précaution et de réduction des incidences du projet sur l'environnement.

Ces indicateurs ont été sélectionnés en fonction de leur pertinence, de leur fréquence, de leur degré de faisabilité, de leur niveau géographique et de la réalité des sources d'information. Ces indicateurs doivent être établis :
- à l'état zéro,
- au moment du bilan du PLU, au maximum au bout de 10 ans.

Pour l'ensemble des indicateurs retenus, il est proposé :
- une réflexion à l'échelle du site,
- une périodicité d'actualisation.

Ces indicateurs se réfèrent aux orientations suivantes du PADD **:**

1.1. Préserver les composantes de la trame verte et bleue et l'espace ouvert agricole

Zone concernée	Nom de l'Indicateur	Valeur initiale	Périodicité	Source de données potentiel
Boisements	Surface EBC	164 ha(2019)	5 ans	Cartographie PLU
ZNIEFF	Surface et inventaire	2 173 ha (2017) Mise à jour des inventaires	5 ans	INPN
Trame Bleue	Zones Nzh	Se reporter au règlement graphique	5 ans	Commune : visite de terrain, photo aérienne
Territoire communal	Nombre d'espèces animales	309 (2019)	5 ans	Associations naturalistes
Territoire communal	Nombre d'espèces végétales	134 (2019)	5 ans	Associations naturalistes

1.2. Dans le tissu urbain, renforcer la biodiversité et les éléments supports de continuités écologiques
1.3. Intégrer le maintien d'espaces verts en cœur d'îlot et le long du ru de Balory
2.1. Préserver, valoriser les grandes formes paysagères bâties ou naturelles qui s'associent aux entrées de ville et aux grands parcours
2.2. Poursuivre les actions en faveur de la protection et de la valorisation du patrimoine bâti public et privé

Secteur/domaine	Nom de l'Indicateur	Unité	Périodicité	Sources de données potentielles
Eléments remarquables singuliers	Elément de paysage protégé au titre des articles L 151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme	Se reporter au Règlement graphique	10 ans	PLU
Silhouette et frange de l'espace urbanisé	Zone N, Zone Nj	Se reporter au règlement graphique	5 ans	Commune : visite de terrain, photo aérienne
Boisements, Jardins, vergers, bande boisée	Zone N, éléments de paysage protégé au titre de l'article L151-19, espaces boisés classés,	Se reporter au règlement graphique	5 ans	Commune : visite de terrain, photo aérienne
Surfaces eco-aménageables	- Espaces de pleine terre - Espaces de pleine terre plantés	En surface : se reporter au règlement écrit pour évaluation	5 ans	Commune : visite de terrain, photo aérienne
Patrimoine - Monument historique	Monuments historiques	Se reporter au plan des servitudes d'utilité publique		UDAP
Implantation, volumétrie et typologie des bâtiments	Typologie des constructions	Se reporter au règlement écrit	5 ans	Commune : permis de construire, déclarations préalables, Cadastre, photos aériennes.

3.2. Permettre une production de logements qui assure la diversification de l'offre et poursuivre la politique d'accompagnement de ce développement de l'habitat par une approche qualitative renforcée

Secteur/domaine	Nom de l'Indicateur	Valeur initiale	Périodicité	Sources de données potentielles
Caractéristiques du parc de logement	Nombre total de logements	4141 (2016)	3 ans	Recensement INSEE
	Nombre de résidences principales	3929 (2016)	3 ans	Recensement INSEE
	Nombre de logements vacants	163 (2016)	3 ans	Recensement INSEE
	Nombre de logements sociaux	666 (2019)	3 ans	Ministère de la Cohésion des Territoires (http://www.transparence-logement-social.gouv.fr)
	Nombre de PC délivrés		annuel	Commune
Réhabilitation pour création de logement dans les constructions existantes	Logements créés/an	91/an (moyenne sur la période 2011-2016)	annuel	Commune
Consommation de l'espace pour construction de logement	Consommation de foncier et nombre de logements créés/an dans le tissu existant (hors réhabilitation)	Nombre ha logt/an	annuel	Commune
Diversification du parc de logements	Typologie des logements	11 T1 54 T2 93 T3 108 T4 468T5 et +	annuel	Commune

4.1. Accompagner le développement des activités économiques et de l'emploi
4.2.. Poursuivre le soutien à l'activité commerciale et de services
4.3. Pérenniser l'activité agricole

Secteur/domaine	Nom de l'Indicateur	Valeur initiale	Périodicité	Sources de données potentielles
Agriculture	Nombre total de sièges d'exploitation	2 (2010)	3 ans	Recensement agricole – AGRESTE - INSEE - commune
	Surface cultivée (Superficie Agricole Utilisée)	254 ha (2010)	3 ans	Recensement agricole – AGRESTE - INSEE
Commerces- services	Nombre d'établissements	460 (2016)	3 ans	CA Grand Paris SUd - CCI – Contribution économique territoriale Commune
Industrie – Construction	Nombre d'établissements Nombre d'emploi	72 (2016)	3 ans	CA Grand Paris Sud - CCI – Contribution économique territoriale Commune

5.1. Poursuivre les actions en faveur de l'amélioration des circulations et de l'offre en stationnement pour une mobilité urbaine sécurisée et apaisée
5.2. Compléter le maillage du réseau des cheminements piétons/cycles

Secteur/domaine	Nom de l'Indicateur	Valeur initiale	Périodicité	Sources de données potentielles
Transport en commun	Nombre de personnes utilisant les transports en commun		3 ans	Concessionnaire INSEE
Covoiturage	Nombre de personnes utilisant le covoiturage		5 ans	Conseil Départemental - Commune
Aménagement cyclable	Piste ou bande cyclable		5 ans	CA Grand Paris Sud - Commune

VIII. ANNEXES

Inventaire des éléments de paysage : bâtiments à protéger, arbres remarquables, et murs de clôture

Nature de la protection	Description	Protection complémentaire	Adresse (à titre indicatif)	Parcelles principales (à titre indicatif)
Arbre remarquable	Marronnier		2 rue du Poirier Saint	BH0179
Arbre remarquable	Peuplier noir		Berges du ru, entre la rue du poirier Saint et la Ferme Benoit	BH0167
Arbre remarquable	Chêne		Salle de la forêt, avenue de la Zibeline	AC0060
Arbre remarquable	Chêne		Salle de la forêt, avenue de la Zibeline	AC0060
Arbre remarquable	Marronnier		37 rue de Paris	ZB0017
Arbre remarquable	Cèdre		15 avenue Charles Monier	BE0090
Arbre remarquable	Platane		15 rue de Paris	BA0081
Arbre remarquable	Platane		15 rue de Paris	BA0081
Arbre remarquable	Saule pleureur		19 bis rue de Paris	BA0077
Arbre remarquable	Sequoia		19 bis rue de Paris	BA0077
Arbre remarquable	Cèdre		14 rue des Cressonières	BA0093
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	2c rue Maurice Creuzet	AB0102
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	27 rue Souveraine	B1028
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		23 rue Souveraine	B1219
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	8-10 rue Souveraine	B1249
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	96 avenue Charles Monier	BH0179
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		74 avenue Charles Monier	BH0129
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	82 rue Charles Monier	BH0155
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	86 avenue Charles Monier	BH0157
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	90 avenue Charles Monier	BH0177
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	52 avenue Charles Monier	BH0110
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	54 avenue Charles Monier	BH0111
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	56 avenue Charles Monier	BH0113
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		58 avenue Charles Monier	BH0114
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		60 avenue Charles Monier	BH0115
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	64 avenue Charles Monier	BH0121
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	66 avenue Charles Monier	BH0122
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	68 avenue Charles Monier	BH0123
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		23B rue du Gros Caillou	BH0059
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	33 rue du Gros Caillou	BH0050
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	50 avenue Charles Monier	BH0300
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	46 avenue Charles Monier	BH0294
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	40 avenue Charles Monier	BH0321
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		15 rue du Gros Caillou	BH0069
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	7 rue du Gros Caillou	BH0074
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	3 rue du Gros Caillou	BH0080
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		18 avenue Charles Monier	BH0083
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		20 avenue Charles Monier	BH0084
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	23 rue du Gros Caillou	BH0057
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		1 place Verneau	BH0259

Nature de la protection	Description	Protection complémentaire	Adresse (à titre indicatif)	Parcelles principales (à titre indicatif)
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		22 avenue Charles Monier	BH0085
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		26 - 26B avenue Charles Monier	BH0325
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		28 - 30 avenue Charles Monier	BH0324
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		7 place Verneau	BH0323
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		5 place Verneau	BH0322
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	98 avenue Charles Monier	BH0187
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	100 avenue Charles Monier	BH0188
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		18 rue du Poirier Saint	BH0001
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		16 rue du Poirier Saint	BH0336
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	92 avenue Charles Monier	BH0178
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		10 rue du Poirier Saint	BH0180
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	5 rue du Poirier Saint	BH0184
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	3 rue du Poirier Saint	BH0185
Bâtiment à protéger	Maison de Maître de la ferme Benoît	Mur de clôture	51 rue du Gros Caillou	BH0262
Bâtiment à protéger	Ancien corps de ferme de la ferme Benoît		51 rue du Gros Caillou	BH0262
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		88 avenue Charles Monier	BH0326
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		14 rue du Poirier Saint	BH0331
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	16 rue Janisset Soeber	BD0149
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	10 avenue Charles Monier	BD0310
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	4 rue du Gros Caillou	BD0201
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	12 rue du Gros Caillou	BD0212
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	16 rue du Gros Caillou	BD0351
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	5 rue Janisset Soeber	BD0311
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	21 rue Janisset Soeber	BD0175
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	19 rue Janisset Soeber	BD0303
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		15 avenue Janisset Soeber	BD0180
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		11 rue Janisset Soeber	BD0307
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	17 rue Janisset Soeber	BD0331
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		10 rue Janisset Soeber	BD0339
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	20 rue Pasteur	BD0349
Bâtiment à protéger	Château de Saint-Leu	Mur de clôture	Château de Saint-Leu	B1194
Bâtiment à protéger	Dépendance du château de Saint-Leu	Mur de clôture	Château de Saint-Leu	B1194
Bâtiment à protéger	Dépendance du château de Saint-Leu	Mur de clôture	Château de Saint-Leu	B1194
Bâtiment à protéger	Dépendance du château de Saint-Leu	Mur de clôture	Château de Saint-Leu	B1194
Bâtiment à protéger	Dépendance du château de Saint-Leu	Mur de clôture	Château de Saint-Leu	B1194
Bâtiment à protéger	Dépendance du château de Saint-Leu	Mur de clôture	Château de Saint-Leu	B1194
Bâtiment à protéger	Dépendance du château de Saint-Leu	Mur de clôture	Château de Saint-Leu	B1194
Bâtiment à protéger	Ancienne Ferme-Modèle de Saint-Leu	Mur de clôture	rue du Château	B1227
Bâtiment à protéger	Ancienne Ferme-Modèle de Saint-Leu	Mur de clôture	rue du Château	B1227
Bâtiment à protéger	Ancienne Ferme-Modèle de Saint-Leu	Mur de clôture	rue du Château	B1227

Nature de la protection	Description	Protection complémentaire	Adresse (à titre indicatif)	Parcelles principales (à titre indicatif)
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		11 rue du Château	B0050
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		4 rue du Château	B0048
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		6 rue du Château	B0041
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	8 rue Grande	B1196
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		24 rue du Château	B1202
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		18 rue du Château	B0034
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		12 rue du Château	B0038
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		14 rue du Château	B0039
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		2 rue du Château	B1243
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	43 rue Charles Monier	BI0105
Bâtiment à protéger	Mairie	Mur de clôture latéral	8 route de Saint-Leu	BI0106
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	7 rue Henri Geoffroy	BI0011
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	9 rue Henri Geoffroy	BI0012
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	11 rue Henri Geoffroy	BI0014
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	8 rue de Paris	BI0235
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	3 rue Henri Geoffroy	BI0009
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	5 rue Henri Geoffroy	BI0010
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	1 rue Henri Geoffroy	BI0035
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	69 avenue Charles Monier	BI0036
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	47 avenue Charles Monier	BI0238
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	13 rue henri Geoffroy	BI0015
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	12 rue de Paris	BI0016
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		29 avenue Charles Monier	BE0070
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		1 impasse Verneau	BE0083
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	15 avenue Charles Monier	BE0090
Bâtiment à protéger	Ancien corps de ferme		19B avenue Charles Monier	BE0341
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		19B avenue Charles Monier	BE0341
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		25 avenue Charles Monier	BE0073
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		4 impasse Verneau	BE0075
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		23 avenue Charles Monier	BE0084
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		27 avenue Charles Monier	BE0301
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		21 avenue Charles Monier	BE0085
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	102 avenue Charles Monier	BA0083
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	104 avenue Charles Monier	BA0084
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	110 avenue Charles Monier	BA0087
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		112 avenue Charles Monier	BA0088
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	116 Allée des Peupliers	BA0090
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	122 allée des Peupliers	BA0107
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	124 Allée des Peupliers	BA0109
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		15 rue de Paris	BA0081

Nature de la protection	Description	Protection complémentaire	Adresse (à titre indicatif)	Parcelles principales (à titre indicatif)
Bâtiment à protéger	Tourelle	Mur de clôture	17 rue de Paris	BA0349
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	17 rue de Paris	BA0349
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	1 rue de la Fontaine	BA0076
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		30 rue de la Fontaine	BA0032
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	10 rue de la Fontaine	BA0055
Bâtiment à protéger	Ancienne chapelle	Mur de clôture	6 rue de la Fontaine	BA0067
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	21 rue de Paris	BA0075
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	2 rue de la Fontaine	BA0073
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		27 rue de Paris	BA0074
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		33 rue de Paris	BA0372
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		29 rue de Paris	BA0368
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		31 rue de Paris	BA0367
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	13 rue Grande	B1229
Bâtiment à protéger	Lavoir		Chemin rural n°8 de Savigny-le-Temple à Saint-Leu	B0120
Bâtiment à protéger	Bâti rural	Mur de clôture	Centre équestre de Saint-Leu, rue du Château	B0123
Bâtiment à protéger	Gare SNCF		rue de la Gare	BK0028
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	32 rue de la Gare	BK0021
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		28 rue de la Gare	BK0013
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	17 rue Henri Geoffroy	BK0038
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		6 rue de la Gare	BK0121
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		4 rue de la Gare	BK0007
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	8 rue de Verdun	BK0066
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	5 rue de Verdun	BK0057
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		8 rue de la Gare	BK0130
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	16 rue Henri Geoffroy	BK0042
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation	Mur de clôture	22 rue Henri Geoffroy	BK0044
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		1, rue Janisset Soeber	BD0302
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		1, rue Janisset Soeber	BD0301
Bâtiment à protéger	Maison d'habitation		37 rue de Paris	ZB0017

Nature de la protection	Description	Adresse (à titre indicatif)	Parcelles principales (à titre indicatif)
Mur de clôture à protéger		97 avenue Charles Monier	BK0074
Mur de clôture à protéger		114 - 116- 118 - 120 - 122 - 124 Allée des Peupliers	BA0089;BA0090;BA0091;BA0091;BA0107;BA0109
Mur de clôture à protéger		89 avenue Charles Monier	BK0054
Mur de clôture à protéger		106 - 108 avenue Charles Monier	BA0085;BA0086
Mur de clôture à protéger		1B - 1T - 3 - 3B - 5 rue de la Fontaine	BA0095;BA0303;BA0279;BA0097;BA0371;BA0085;BA0369;BA0085;BA0099
Mur de clôture à protéger		2B rue de la Fontaine	BA0072
Mur de clôture à protéger		33 - 33B rue de Paris	BA0065;BA0074
Mur de clôture à protéger		8B rue de la Gare	BK0129
Mur de clôture à protéger		3 - 3B - 5 rue Souveraine	B1270;B0102;B1269
Mur de clôture à protéger		18 rue Grande	B1246
Mur de clôture à protéger		3 rue du Château	B1013
Mur de clôture à protéger		14 rue Grande	B0833;B1107
Mur de clôture à protéger	Mur latéral	5/7 rue du Château	B0057;B1258;B1264
Mur de clôture à protéger		9 - 9B rue du Château	B1252;B1250
Mur de clôture à protéger		20 rue du Château	B0032;B0034
Mur de clôture à protéger		21 rue Henri Geoffroy	BK0036
Mur de clôture à protéger		61 avenue Charles Monier	BI0068
Mur de clôture à protéger		7 rue du Poirier Saint	BH0189
Mur de clôture à protéger	Fond de parcelle		BH0200
Mur de clôture à protéger	Fond de parcelle		BH0115
Mur de clôture à protéger	Fond de parcelle		BH0113
Mur de clôture à protéger	Fond de parcelle		BH0112
Mur de clôture à protéger	Fond de parcelle		BH0261
Mur de clôture à protéger	Fond de parcelle		BH0203
Mur de clôture à protéger	Murs latéraux		BH0205;BH0206
Mur de clôture à protéger		21 rue du Gros Caillou	BH0060
Mur de clôture à protéger		11 rue du Gros Caillou	BH0072
Mur de clôture à protéger		2B rue du Gros caillou	BD0200
Mur de clôture à protéger		5 rue du Gros Caillou	BH0076
Mur de clôture à protéger		14-16-18 rue Janisset Soeber	BD0173;BD0174;BD0149;BD0150;BD0357;BD0356;BD0347;BD0349
Mur de clôture à protéger		23 rue Janisset Soeber	BD0145
Mur de clôture à protéger		2-4-6-8 avenue Charles Monier	BD0156;BD0341;BD0342;BD0324;BD0326;BD0327;BD033;BD0332

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