

# DOSSIER DE CONCERTATION



Réalisation d'une Résidence de logements à destination des séniors

Cesson (77) – 19, Avenue Charles Monier

# DOSSIER DE CONCERTATION



# SOMMAIRE

## PREAMBULE

1. Présentation du projet et des intervenants
  - 1a. Le projet
  - 1b. Présentation de Plurial Novilia
  - 1c. Présentation d'Eiffage
  - 1d. Présentation des Tisseurs et leur rôle
  - 1e. Présentation de la Foncière de Transformation Immobilière
2. Localisation du projet
3. Le site actuel
4. Les avoisinants du projet
5. Procédure de concertation
6. Conformité aux règles du PLU
7. Façades et matériaux
8. Les accès, Le traitement des espaces extérieurs
9. Planning prévisionnel
10. Volet environnemental

# Préambule

Une première concertation a eu lieu en 2021 avant le dépôt du Permis de Construire : après une période d'études, nous avons le plaisir de vous présenter les évolutions du projet.

En effet, face à la fébrilité du précédent partenaire, nous nous sommes rapprochés du groupe Action Logement et des Tisseurs pour une gestion pérenne de notre résidence.

En accord avec la commune de Cesson, Eiffage Immobilier Ile de France, la FTI, PLURIAL et les Tisseurs, organisent une concertation dans le cadre de la demande de permis de construire modificatif pour une résidence de logements séniors.

La résidence de logements projetée est située en cœur de ville de Cesson, 19, avenue Charles Monier. A cet emplacement se trouve actuellement une ancienne ferme dont la construction s'est étendue sur plusieurs générations. Depuis 1972, cette ferme a laissé place à une société de transports et de déménagement. L'ensemble est constitué d'une maison d'habitation et de plusieurs granges et hangars.

Les entrepôts sont aujourd'hui occupés à titre précaire par une entreprise de bâtiment. Ce terrain en majorité bitumé, est constitué de zones destinées au stationnement et au déchargement.

Le projet objet de la présente concertation porte sur la réalisation d'une résidence de 87 logements dont 46 locatifs sociaux et 41 locatifs intermédiaires ainsi que de locaux de service répartis de la façon suivante :

- un local commun d'exploitation appelé « le forum » destiné aux Tisseurs pour l'animation de la résidence
- une salle de fitness
- 87 logements collectifs du T2 au T5

La maison existante restera à l'état initial et sera revendue à l'issue des travaux.

# 1a. Présentation du projet

## 19 Avenue Charles Monier - CESSON



# 1a. Présentation du projet

## Description des caractéristiques principales :

- Création d'une voie nécessaire à la desserte du projet à l'écart de la circulation urbaine
- La volonté de ce projet, construit en retrait sur l'avenue est de créer un espace de rencontre entre le bâtiment principal et l'avenue, suite à la démolition du bâtiment agricole au caractère relativement imposant
- Cet espace constituera une transition visuelle entre le cœur de ville et le nouveau quartier « Z.A.C. Centre-Ville »

## Composition du projet :

Le projet se compose de 87 logements collectifs (pour mémoire, la maison de maître est conservée et vendue par Eiffage Immobilier IDF).

La résidence de logements s'organise comme suit :

- Forum au rez-de-chaussée et une salle de fitness qui permettra une animation par Les Tisseurs
- des celliers au RDC et au 2<sup>ème</sup> étage permettant des espaces complémentaires de rangement pour les locataires

# 1a. Présentation du projet – Plan masse



# 1a. Présentation du projet – Plan d'insertion



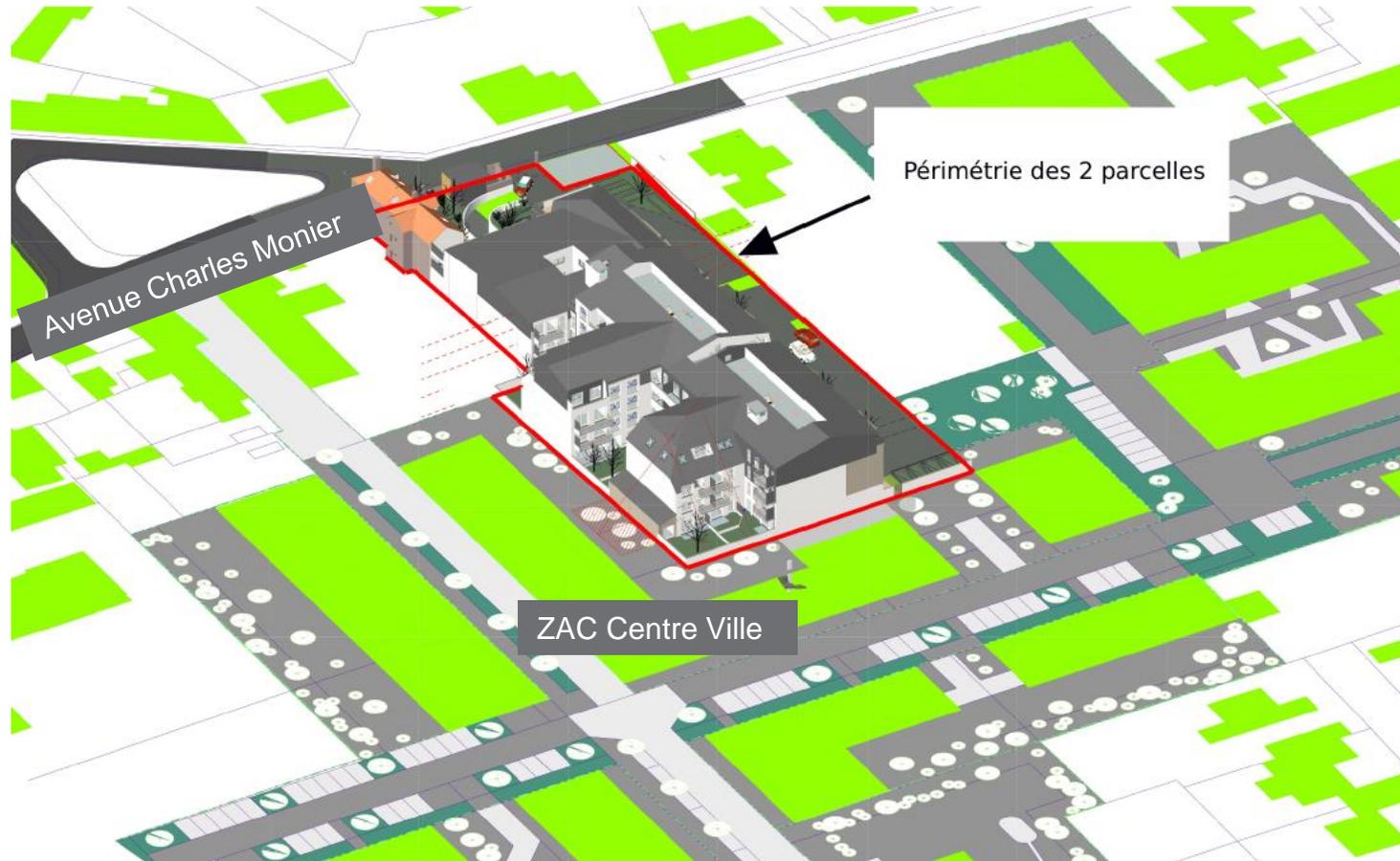
# 1a. Présentation du projet – Plan d’insertion



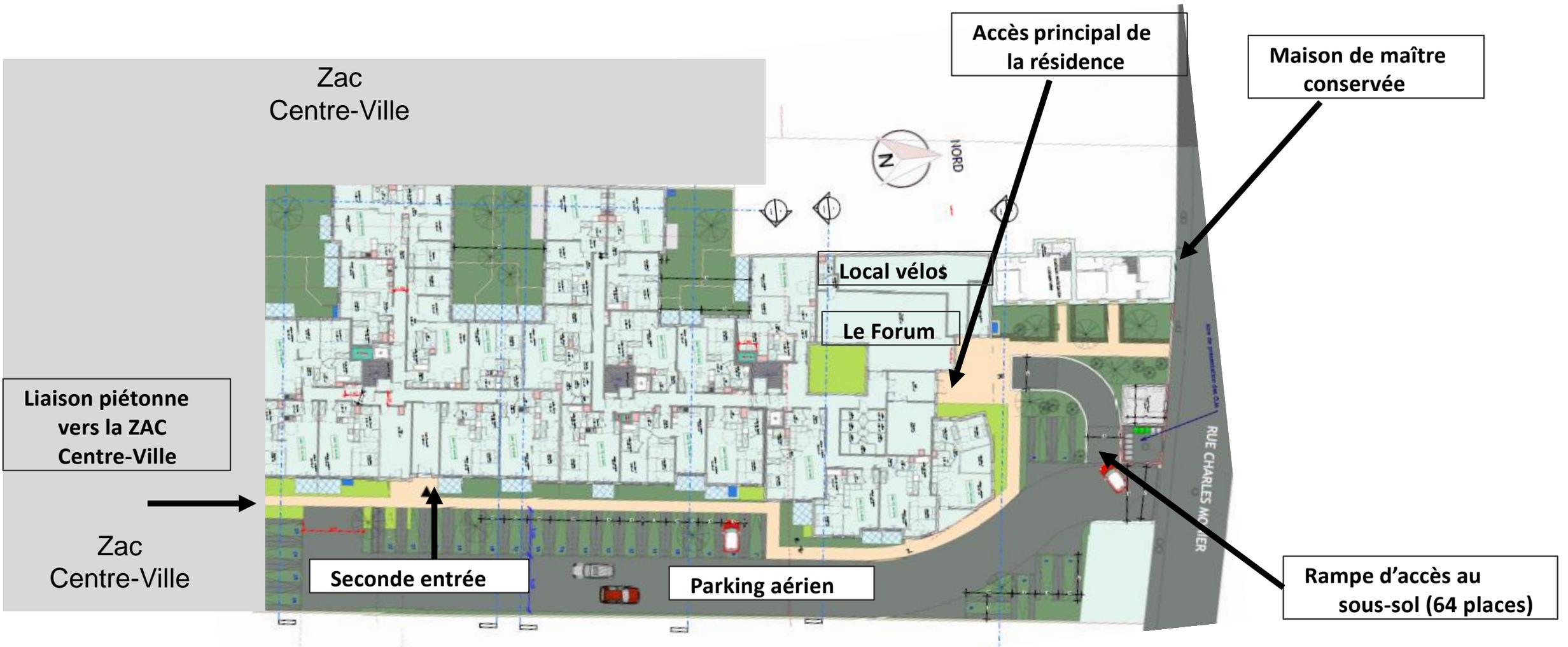
# 1a. Présentation du projet



# 1a. Présentation du projet – Plans d'insertion

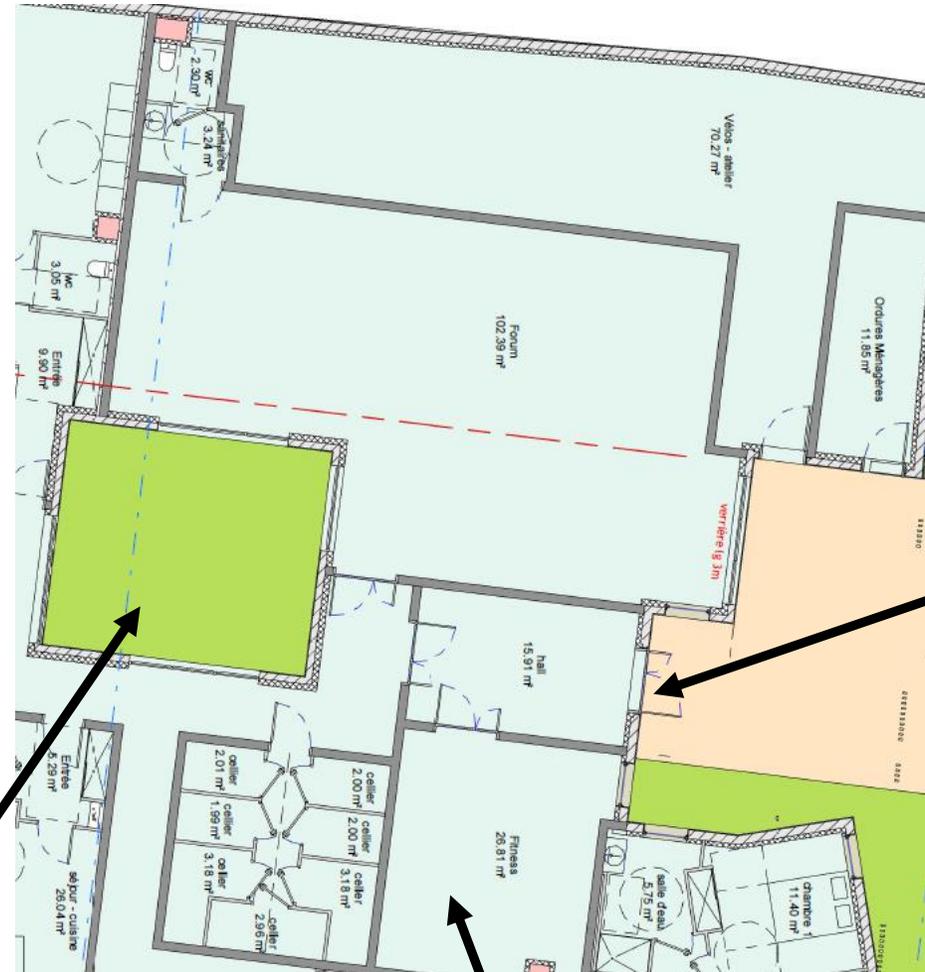


# 1a. Présentation du projet – Plan du rez-de-chaussée



# 1a. Présentation du projet – Plan du rez-de-chaussée

**Forum à RDC**  
**Surface d'environ 102m<sup>2</sup>**  
**Espace dédié à l'accueil**  
**et aux activités pour**  
**l'ensemble des**  
**locataires de la**  
**résidence**

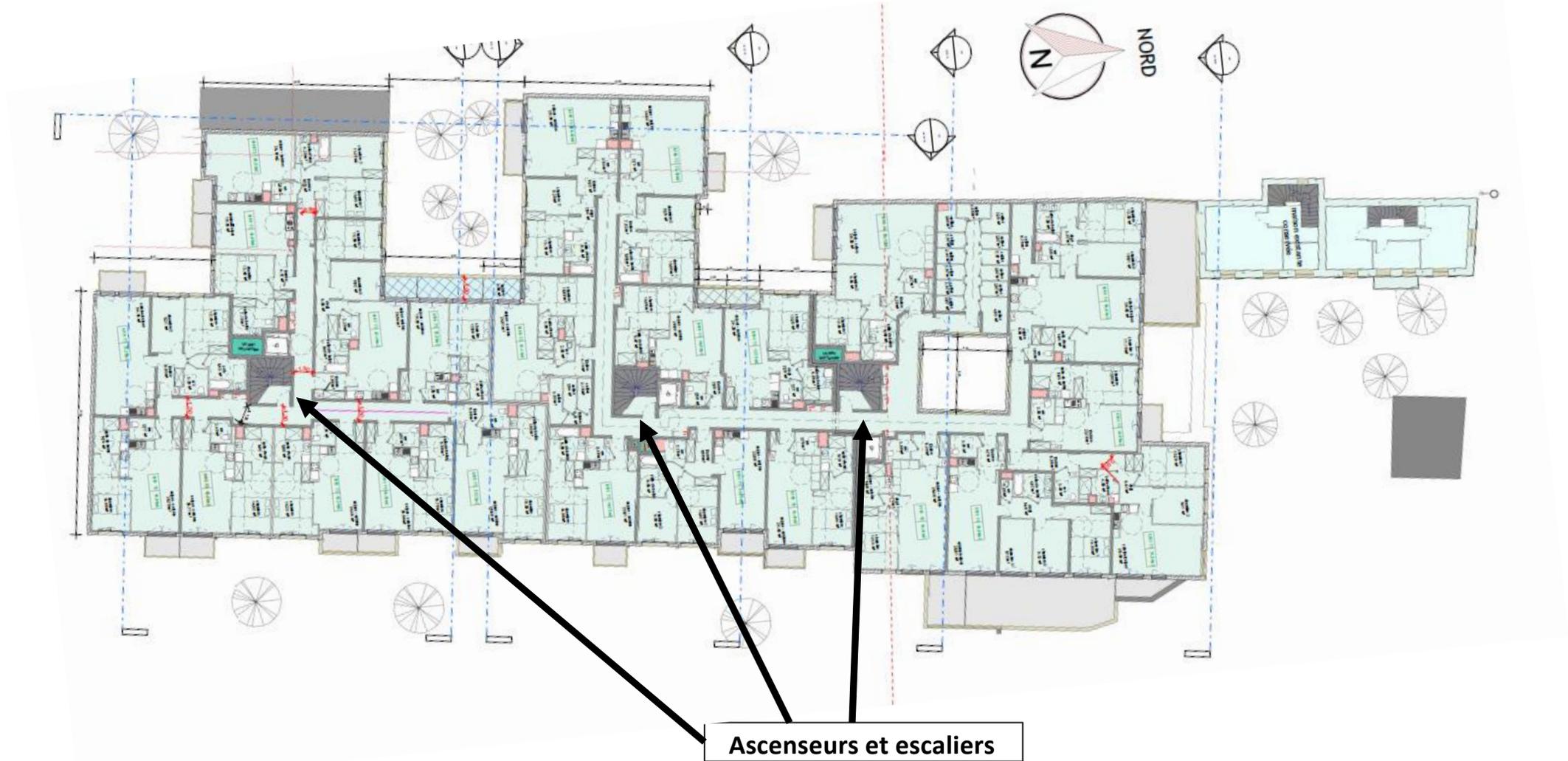


Patio

Hall

Salle Fitness d'environ 26m<sup>2</sup>

# 1a. Présentation du projet – Plan du premier étage



# 1a. Présentation du projet - Programmation

87 LOGEMENTS					
46 Logements locatifs sociaux avec PLURIAL			41 Logements Locatifs Intermédiaires avec PLURIAL		
T2	T3	T4	T2	T3	T5
26 logements	16 logements	4 logements	28 logements	12 logements	1 logement

Les candidats locataires (à partir de 55 ans), doivent justifier de ressources égales ou inférieures à des plafonds réglementés. Ces plafonds varient selon le type de logement social et intermédiaire.

Une demande de formulaire avec un dossier à compléter sera à faire sur le site internet de PLURIAL NOVILIA avec une étude de dossier.

Les attributions auront lieu environ 6 mois avant l'achèvement des travaux.

Un habitat inclusif : une habitation privative pour les locataires et des espaces communs avec un projet de vie sociale

# 1. Présentation des intervenants

Les travaux seront effectués par l'Entreprise Générale





Foncière de Transformation Immobilière   
Groupe ActionLogement

Acquisition du bien  
*Signature d'une promesse de vente (PV)/ Acte de vente (AA) pour l'acquisition du Bien entre la FTI et le propriétaire.*

Bail à construction de 62 ans

Résidence + Commerce



Réalise l'opération immobilière  
*Titulaire du bail à construction pendant les travaux (2 ans prévisionnels)*

Transfert du bail à Construction à la livraison des logements

Plurial Novilia   
Groupe ActionLogement

Exploite les logements  
*Titulaire du bail à construction à l'issue des travaux (60 ans)*

Contrat de prestation de services



AMU en phase conception / réalisation et exploitation  
*Contrat de prestations reconduit pendant toute la durée d'exploitation de la résidence. Changement de partenaire si les résultats ne sont pas satisfaisants.*

La FTI reste propriétaire du foncier pour une durée minimum de 62 ans

Eiffage Immobilier IDF est le maître d'ouvrage pendant la réalisation de l'opération

Plurial Novilia sera propriétaire des logements pour mise en location

Les Tisseurs seront en charge de l'animation des espaces communs

# 1b. Présentation de Plurial Novilia

## Plurial Novilia, une société du groupe Action Logement

Acteur majeur de l'habitat social innovant en Île-de-France (77,91) et dans le Grand-Est, Plurial Novilia imagine au quotidien des solutions originales et efficaces afin de répondre aux besoins des collectivités locales et de leurs habitants.

## Des équipes d'experts mobilisées

Plurial Novilia est la plus importante Entreprise Sociale de l'Habitat de Champagne-Ardenne avec 490 collaborateurs, 13 agences de proximité - dont 2 en Île-de-France, à Serris (77) et à Sainte-Geneviève-des-Bois (91), et un parc immobilier de 36 000 logements implantés principalement en Île-de-France et en Champagne-Ardenne, son territoire historique.

La complémentarité de nos métiers, adossée à notre réseau élargi de partenaires professionnels, nous permet d'apporter des réponses à la fois rapides et pertinentes sur la question du « logement » rencontrées dans les territoires : aménagement, construction, réhabilitation, gestion locative, accession à la propriété, animation, création de lien social.

## Un acteur au plus proche des territoires

Filiale d'Action Logement, Plurial Novilia participe massivement et durablement à la rénovation des quartiers de la politique de la Ville, à l'amélioration du parc privé, et contribue à la promotion de la mixité sociale et générationnelle. Une démarche placée sous le signe de la proximité, de l'efficacité et de l'innovation.

# 1b. Présentation de Plurial Novilia

## Le réseau Action Logement en mouvement

En tant que première ESH de Champagne-Ardenne et quatrième sous Action Logement Immobilier, Plurial Novilia inscrit son action dans la dynamique collective.

Nous participons activement au déploiement local des politiques du Groupe, dont la mission première est de faciliter le logement des salariés pour favoriser l'emploi et donc contribuer à la performance des entreprises et aux dynamiques économiques locales.

## Des solutions sur mesure pour accompagner le développement des collectivités

Partenaire privilégié de toutes les parties prenantes (État, collectivités, réservataires), Plurial Novilia est en mesure d'apporter des solutions adaptées à chaque projet urbain, tenant compte des enjeux de chaque territoire et de leur développement à court, moyen et long terme.

## Un développement important en IDF depuis 2015

Opérateur ayant obtenu le plus d'agréments en Seine et Marne en 2022, Plurial Novilia développe plus de 1 400 logements par an dont 900 en Ile de France et 700 en Seine et Marne. Nos logements franciliens sont répartis sur tout le département 77 notamment grâce à l'intégration de l'OPH Val du Loing Habitat (Nemours) et Confluence Habitat (Montereau) dans notre Société de Coordination PLURIHABITAT.

# 1b. Présentation de Plurial Novilia

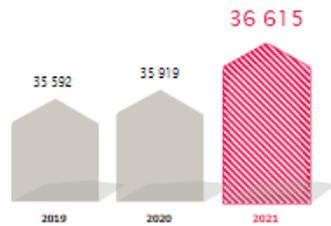
## Une présence sur le territoire du Grand Paris Sud et alentours en pleine croissance

Plurial Novilia est implanté sur l'agglomération du Grand Paris Sud sur les communes suivantes : Nandy, Saint Pierre du Perray, Ris Orangis, Corbeil Essonnes, Savigny le Temple, Moissy Cramayel et dans les commons alentours tels qu'à Pringy, Saint Fargeau Ponthierry, Brie Comte Robert...

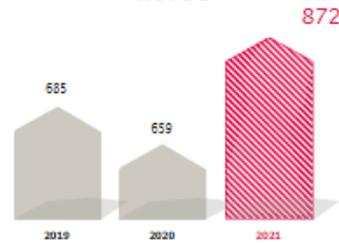
## Une offre de produits variés

Plurial Novilia propose une offre de logement et de produits répondant à tous les besoins allant du logement locatif social dédiés aux salariés, aux jeunes, aux familles, aux séniors ; mais également du logement locatif intermédiaire, de l'habitat inclusif, de la résidence gérée pour jeunes actifs ou séniors, du logement spécifique pour gendarmes et pompiers, de l'Usufruit social ou intermédiaire, du PSLA...

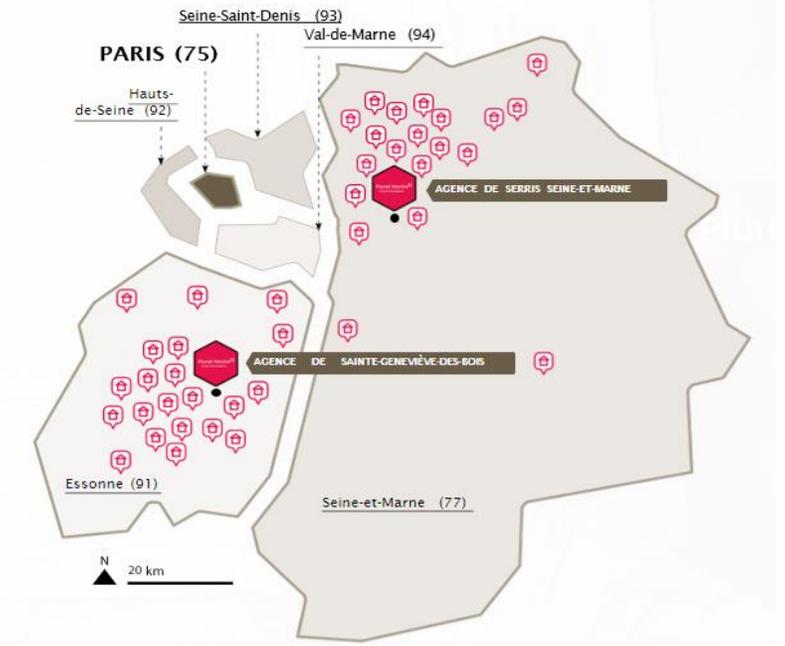
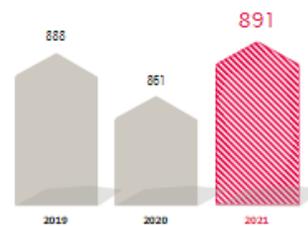
Logements locatifs gérés



Logements locatifs livrés



Logements réhabilités



# 1c. Présentation des Tisseurs et leur rôle

Agréée ESUS - Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale  pour vocation d'encourager la coopération au cœur de l'habitat collectif pour revitaliser les liens sociaux.

## Leur raison d'être

Les Tisseurs œuvrent à l'émergence d'une société plus coopérative :

- Ils encouragent l'entraide entre voisins pour lutter contre la solitude dont souffre près d'un quart de la population française,
- Ils agissent afin de donner accès à un logement adapté aux ressources et à la condition physique de chacun.



## Leurs missions

Depuis la phase de conception et tout au long de la vie de la résidence, ils répondent aux besoins des personnes âgées, en particulier le plus important : le besoin de lien social. Pour cela, la mission du Tisseur de Liens consiste à :

- ACCOMPAGNER LES PERSONNES VULNERABLES
  - Connaître chaque habitant, entendre ses besoins et reconnaître ses talents.
  - Repérer les situations de fragilité et faciliter la mise en lien avec les structures locales.
  - Développer le voisinage actif.
- ANIMER LE PROJET DE VIE PARTAGEE
  - Initier des activités dans le but de tisser du lien social.
  - Impulser et soutenir les projets des habitants.
  - Assurer la coordination des activités proposées par le monde associatif.
- ASSURER LA COORDINATION AVEC LA VILLE ET LES PARTENAIRES LOCAUX
  - Travailler en étroite relation avec les équipes de proximité de Plurial Novilia et les équipes du CCAS.
  - Favoriser la communication entre les habitants, les équipes municipales, le Département...
  - Mobiliser le tissu économique local pour apporter des services utiles aux habitants.

# 1c. Présentation des Tisseurs et leur rôle

C'est ainsi qu'ils animent la résidence dans le but de lutter contre l'isolement et la solitude en encourageant l'entraide entre voisins.

C'est avec les habitants que le Tisseur de Liens construit le projet de vie partagée. Ce sont eux qui choisissent le programme d'activités dont voici des exemples :

- SANTE/BIEN-ETRE (Sport adapté, sophrologie, art thérapie...)
- ENTRAIDE (covoiturage, courses, partage d'outils...)
- NATURE (compost, jardinage, sorties nature...)
- CREATION (peinture, loisirs créatifs...)
- LOISIRS (jeux, visites culturelles...)

Le Tisseur de Lien sélectionne également les prestataires de services pour s'assurer de leur qualité. Voici, à titre d'exemple, des services qui peuvent être mis en place :

- BIEN-ÊTRE (Coiffure, soins esthétiques, sophrologie, pédicure...)
- QUOTIDIEN (Portage de courses, portage de repas, portage de médicaments, ménage, soins quotidiens...)
- AIDE PARTICULIERE (aide aux petits travaux, aide administrative et nouvelles technologies...)
- SANTÉ (télé médecine, téléassistance...)

Les Tisseurs ne perçoivent aucune commission liée à ces services qui sont directement payés par l'habitant. Ainsi, le Tisseur n'est pas en situation de conflit d'intérêt et sa première préoccupation reste le bien-être des résidents.

## Cadre juridique et financier

L'intervention des Tisseurs est régie par un contrat de prestation de services avec Plurial Novilia, avec possibilité de changer de prestataire en cas d'insuffisance.

La prestation est financée par Plurial Novilia et éventuellement par le Département 77 si les subventions de fonctionnement sont accordées dans le cadre de l'Aide à la Vie Partagée.

## 1c. Présentation des Tisseurs et leur rôle



Un projet de vie orchestré par



*Vivre chez soi  
Sans être seul*

# 1c. Présentation des Tisseurs et leur rôle

Un habitat adapté aux seniors



Location à des **tarifs abordables** (LLI, LLS).



Des logements pensés pour **anticiper la perte de mobilité** (GIR 4, 5 et 6).



Un projet de vie partagée pour **lutter contre l'isolement**.



Des **services** à domicile selon ses propres besoins.

Espace de vie partagée

Animations

Services

Suivi individuel

Salle de sport

Logements adaptés

# 1c. Présentation des Tisseurs et leur rôle

Répondre aux besoins des séniors



Liberté

D'être chez soi.

De choisir les activités avec les autres.

De choisir les services à la personne selon ses propres besoins.



Sécurité

Vivre dans un lieu adapté à la perte de mobilité.

Pouvoir compter sur ses voisins.

Être soutenu par le Tisseur de liens, en coopération avec les familles, les SAAD et le CCAS.



Economies

Des loyers abordables.

Aucune charge complémentaire liée à l'animation des Tisseurs.

# 1c. Présentation des Tisseurs et leur rôle

## Un projet de vie partagée

Décidé par les résidents et avec leur participation active, le projet de vie partagée a pour ambition de lutter contre l'isolement et la solitude en encourageant l'entraide entre voisins.

Il s'appuie également sur le tissu associatif local, en lien avec les services de la Ville.

- **SANTÉ/BIEN-ÊTRE** (Sport adapté, sophrologie, art thérapie...)
- **ENTRAIDE** (covoiturage, courses,...)
- **NATURE** (compost, jardinage, sorties nature..)
- **CREATION** (peinture, loisirs créatifs,..)
- **LOISIRS** (jeux, visites culturelles,...)



# 1c. Présentation des Tisseurs et leur rôle

## Les services à domicile

sont choisis et directement payés par les résidents. Les Tisseurs ne perçoivent aucune rémunération sur ces services. **Les Tisseurs sont financés par le bailleur social et le promoteur.** Eventuellement des aides à la vie partagée pourront être sollicitées par Les Tisseurs auprès du Département.

- **BIEN-ÊTRE** (Coiffure, soins esthétiques, sophrologie, pédicure..)
- **QUOTIDIEN** (Portage de courses, portage de repas, portage de médicaments, ménage, soins quotidiens..)
- **AIDE PARTICULIERE** (aide aux petits travaux, aide administrative,..)
- **SANTÉ** (télémedecine, téléassistance,..)



# 1c. Présentation des Tisseurs et leur rôle

## Le rôle du Tisseur de Liens

- Nouer une relation avec chaque habitant
  - connaître ses besoins et ses talents.
  - le soutenir dans ses projets individuels.
  - Repérer les situations de fragilité.
- Dynamiser la communauté de voisins
  - Initier des activités collectives.
  - Entretenir une dynamique de groupe accueillante.
  - Animer l'entraide.
- Tisser des liens avec les acteurs locaux
  - Coopérer avec les services de la Ville.
  - Créer des partenariats associatifs.
  - Mettre à disposition des services à domicile.



# 1c. Présentation des Tisseurs et leur rôle

Notre objectif : soutenir l'autonomie...

... par le pouvoir  
d'agir

Cadre de vie adapté.

Services à domicile.

Aide aux démarches  
administratives.

Suivi individuel.

Liens avec les familles.

Coopération avec la Ville.

... et par le lien social

Projet de vie partagée.

Entraide.

Partenariats associatifs à  
l'échelle du territoire.

# 1d. Présentation d'Eiffage

Filiale du groupe Eiffage, 3e acteur français de BTP et concessions, Eiffage Immobilier compte parmi les 10 principaux promoteurs immobiliers en France.

## **Constructeur-promoteur... et bien plus encore**

Chez **Eiffage Immobilier**, nous sommes constructeurs-promoteurs, et maîtrisons la construction immobilière de la recherche des emplacements à la vente de programmes immobiliers, en passant par la conception des bâtiments. La relation entre nos équipes de promotion et de travaux est étroite : tous nos corps de métier s'impliquent conjointement dans chacun de nos programmes immobiliers, depuis la recherche du foncier jusqu'à la réalisation de l'ouvrage et sa maintenance après livraison.

Nos implantations dépendent des directions régionales d'Eiffage Construction, qui possèdent une expertise et un savoir-faire uniques dans la conception, la construction et la maintenance de bâtiments. Porté par l'expérience de ses équipes du bâtiment, **Eiffage Immobilier** peut donc se prévaloir de maîtriser :

Les marchés immobiliers locaux, avec une parfaite connaissance terrain

L'intégration des programmes immobiliers à l'urbanisme et à l'architecture environnante

L'art et l'acte de construire

La qualité de la livraison et des impératifs de développement durable

La capacité à initier des programmes d'envergure

## **La force du groupe Eiffage à votre service**

Eiffage a forgé sa pérennité et pérennisé sa force sur des valeurs humaines et environnementales bien ancrées. Notre engagement sur des projets toujours plus qualitatifs et ambitieux est quotidien. A fortiori pour votre logement : engagé depuis toujours dans une démarche globale de qualité, **Eiffage Immobilier** bâtit l'avenir grâce à votre confiance.

Fort de son appartenance au groupe Eiffage, l'un des majors européens du BTP, **Eiffage Immobilier** met son puits de compétences et d'expériences à votre service sur le terrain, à vos côtés

## **La démarche Qualité Environnement d'Eiffage Immobilier**

**Eiffage Immobilier** donne sens à ses pratiques responsables à travers la mise en place d'un « Système de Management Responsable » (SMR), reconnu par Cerqual – organisme certificateur indépendant. Le SMR atteste de l'intégration de nos valeurs RSE dans notre système de management : achats responsables, gestion des risques intégrée...

**Eiffage Immobilier** va plus loin et confirme son engagement en faveur du développement durable à travers l'obtention du droit d'usage de la marque NF Habitat ou NF Habitat HQETM pour tous ses programmes de logements à l'échelle nationale.

# Eiffage : 4 branches et 8 métiers / Entreprise major du BTP

**16,6 Mds€**

de chiffre d'affaires

**4**

branches

**8**

métiers

**70 400**

collaborateurs dans l'ensemble du Groupe

**4,3 Mds€**

de chiffre d'affaires à l'international

Présent dans plus de

**50**

pays dans le monde

**20 400**

collaborateurs hors de France

## Construction

Eiffage Construction

*Construction et travaux services*

Eiffage Immobilier

*Promotion immobilière*

Eiffage Aménagement

*Aménagement urbain*

## Infrastructures

Eiffage Route

*Amélioration du réseau routier*

Eiffage Génie Civil

*Ouvrages d'art : viaducs, tunnels*

Eiffage Métal

*Construction métallique*

## Energie Systèmes

Eiffage Energie Systèmes

*Industrie, infrastructures et réseaux, tertiaire, villes et collectivités*

## Concessions

Eiffage Concessions

*Concessions d'autoroutes et de grands ouvrages d'infrastructure*

*APRR*

*Exploitation autoroutière*

**Modèle exemplaire  
Promoteur - Constructeur**

Entreprise présente dès les premières esquisses aux côtés du promoteur

Travaux réalisés en entreprise générale

Gouvernance unique



**Maîtrise des chantiers à faibles nuisances**



**Respect des délais**



**Qualité de réalisation**

# 1e. Présentation de la Foncière de Transformation Immobilière

## **Un acteur ambitieux portant une solution innovante de transformation de bureaux en logements**

Filiale du groupe Action Logement, la Foncière de Transformation Immobilière, prévue au Plan d'Investissement Volontaire (PIV) contractualisé avec l'Etat, prévoit de mobiliser 1,5 milliards d'euros pour acquérir des bureaux ou des locaux d'activité obsolètes, lever les freins dans la durée et permettre leur transformation en logements abordables au profit des salariés et de l'emploi sur les territoires.

## **La raison d'être de la Foncière, déploiement d'un investissement socialement responsable et durable**

Par son ingénierie innovante et son lien avec les collectivités territoriales, la Foncière de Transformation Immobilière, contribue à la production de logements abordables et durables sur tous les territoires. Spécialiste de la transformation d'actifs tertiaires et industriels obsolètes, elle participe à l'attractivité des territoires et à la reconstruction de la ville sur la ville dans une dynamique de décarbonation.

# 1e. Présentation de la Foncière de Transformation Immobilière

## Les missions :

- Agir pour le logement durable et abordable au profit des salariés

Développer le logement partout en France dans le respect de la politique du logement portée par le Groupe Action Logement

- **Innover pour reconstruire la ville sur la ville :**

Redonner une nouvelle vie aux actifs obsolètes

- **Participer à la transition écologique en développant de l'habitat bas-carbone**

Atteindre la neutralité carbone dans toutes les opérations, en limitant les dépenses en énergie des futurs locataires

- **Accroître l'attractivité du territoire et la qualité de vie des habitants**

Développer une offre en logements adaptés aux différentes strates de population ainsi que des services répondant aux besoins

- **Accompagner et conseiller les partenaires**

Déployer l'ingénierie en soutien à la vitalité et l'attractivité des villes d'implantation

- **Professionaliser la filière de la transformation**

Construire un schéma partenarial à long terme avec l'ensemble des acteurs investis dans le champ de la transformation

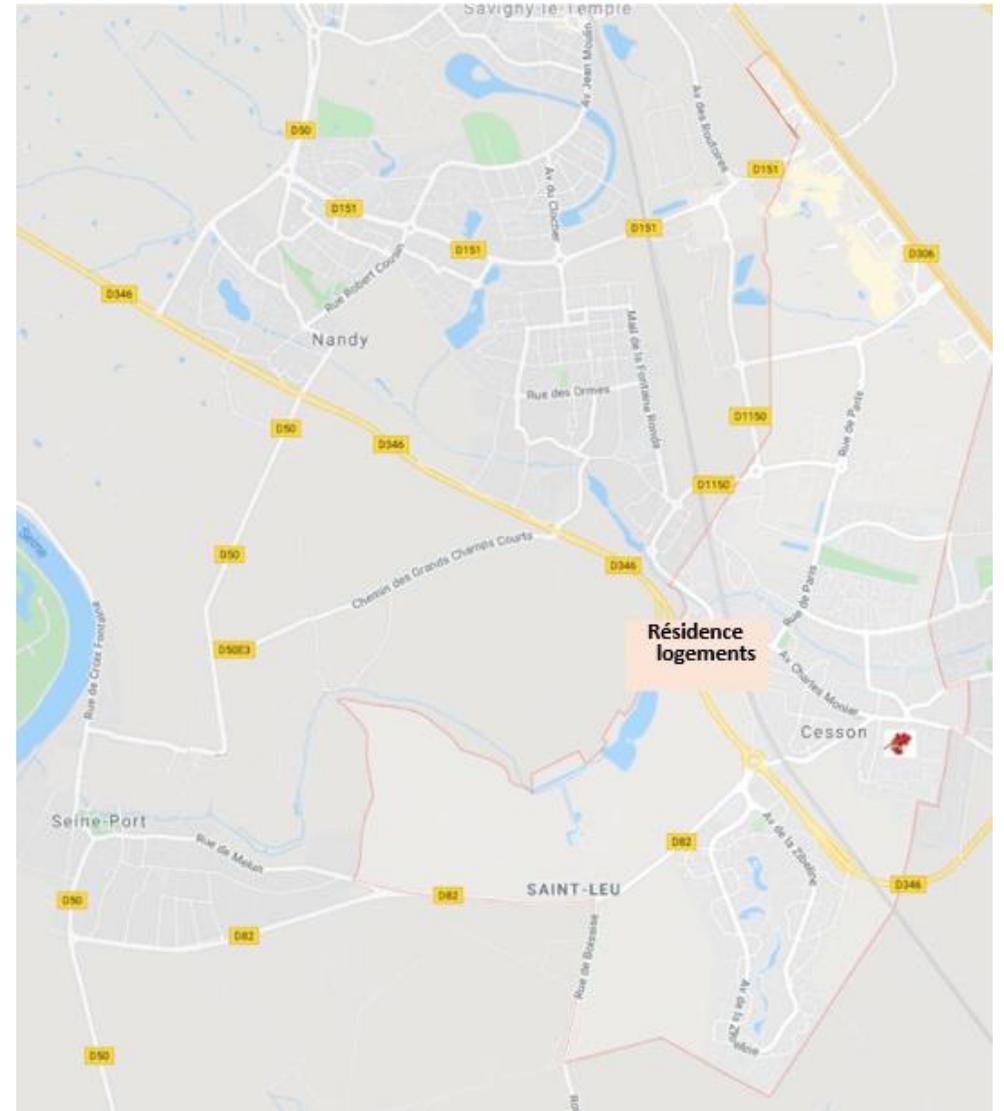
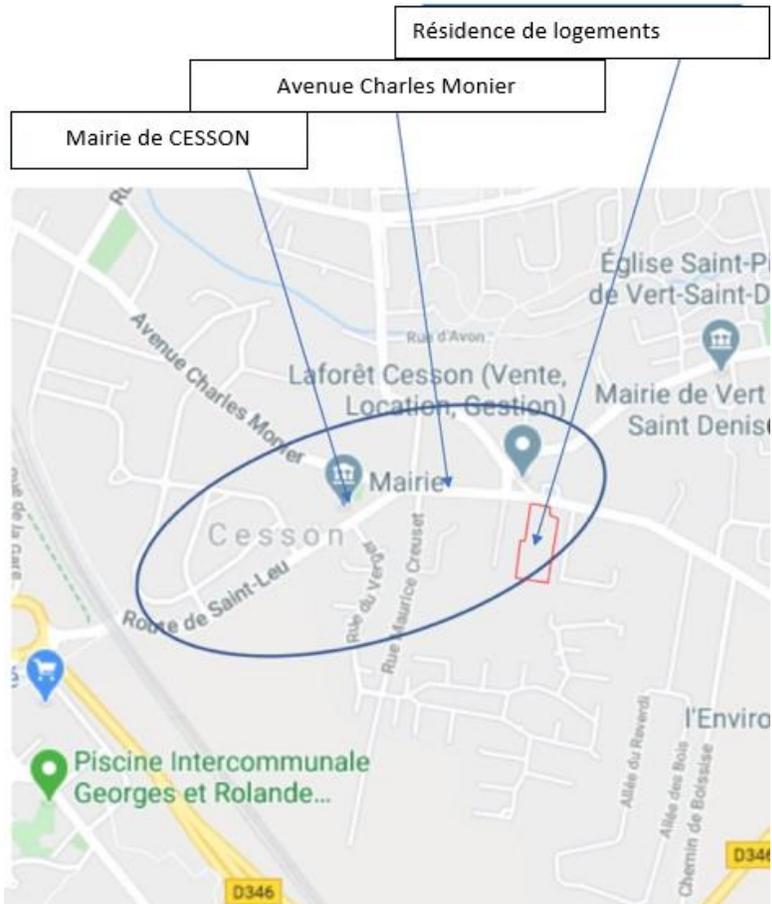
# 1e. Présentation de la Foncière de Transformation Immobilière

## Son métier

- Apporter une réponse concrète au renforcement de la production de logements abordables, prioritairement au bénéfice des salariés, dans les zones les plus tendues où l'accès au foncier est très difficile en raison des prix.
- La Foncière acquiert des immeubles à destination économique (bureaux, locaux d'activités, hôtels, commerces, etc.) pour en proposer une partie prépondérante en bail long terme à l'ensemble des opérateurs de logement social ou intermédiaire.
- La mise en œuvre du démembrement foncier, via des baux à construction, permet de créer les conditions d'un équilibre financier permettant de déclencher et concrétiser des opérations qui contribueront au renforcement de l'offre de logement aux salariés dans les territoires en déséquilibre. Dans une volonté de mixité sociale et d'usage elle revend aussi des droits à construire aux opérateurs privés pour la production économique et résidentielle libre.
- Le métier de la Foncière consiste à investir et développer une ingénierie foncière, de projet et financière au bénéfice des opérateurs de logement qui assureront la maîtrise d'ouvrage des opérations de transformation et la gestion des logements pour les bailleurs.

# 2. Localisation du projet

Le projet se situe à Cesson (77240), 19, avenue Charles Monier, en limite immédiate de la future Z.A.C. Centre-Ville.  
Le terrain comprend les parcelles BE 341 et BE 342



# 3. Le site actuel

## Les bâtiments

- Le terrain situé dans le centre de Cesson, avenue Charles Monier, est actuellement composée d'une maison ancienne et de granges à caractère, ainsi que de granges bâties à différentes périodes. Les granges sont actuellement occupées à titre précaire.
- Le pignon de la maison d'habitation est construit à l'alignement de l'avenue Charles Monier, dans le prolongement des maisons voisines, et face à la place Verneau. Il est prolongé par le mur de clôture de même nature, lui-même interrompu par un large portail.
- Notre volonté est de préserver le caractère de la rue, et de créer un espace de transition sur lequel s'ouvrira la façade principale de la maison conservée.



# 4. Les avoisinants du projet



# 4. Les avoisinants du projet



Place Verneau



Résidence intergénérationnelle

# 5. Procédure de concertation

L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme précisée par le décret n°1782 du 28 décembre 2015 a prévu la possibilité d'instaurer une concertation préalable prévue à l'article L.103-2, pour des projets de travaux ou d'aménagement soumis à permis de construire ou à permis d'aménager, sous certaines conditions.

Le conseil municipal de Cesson a instauré cette procédure de concertation préalable le 22 mars 2017.

Le projet du groupe Eiffage Immobilier situé 19, avenue Charles Monier à Cesson, fait l'objet d'une concertation facultative. En accord avec la commune de Cesson et en application de l'article L300-2, cette concertation interviendra en amont du dépôt du permis de construire.

## Déroulement de la procédure de concertation :

### > 1ère Étape de la concertation préalable

Afin d'informer la population, et pour l'accomplissement des mesures de publicité préalables avant le début de la concertation, l'information relative au démarrage de la concertation sera communiquée de la manière suivante :

- Affichage en Mairie de Cesson et à l'adresse du terrain par le biais d'un panneau d'information.
- Publication sur le site web de la commune

### > 2ème Etape de la concertation préalable :

#### Ouverture de la concertation

- La durée de la concertation est de 30 jours.
- Le présent dossier de présentation de l'opération est mis à disposition du public en Mairie et par voie dématérialisée. Il reste consultable par toute personne qui le souhaite. Un registre destiné à recueillir les observations du public sur le projet est ouvert et consultable en Mairie.

# 5. Procédure de concertation

## > 3ème étape de la concertation préalable

- Un bilan de la concertation sur la base des observations recueillies dans le registre sera établi par la Mairie

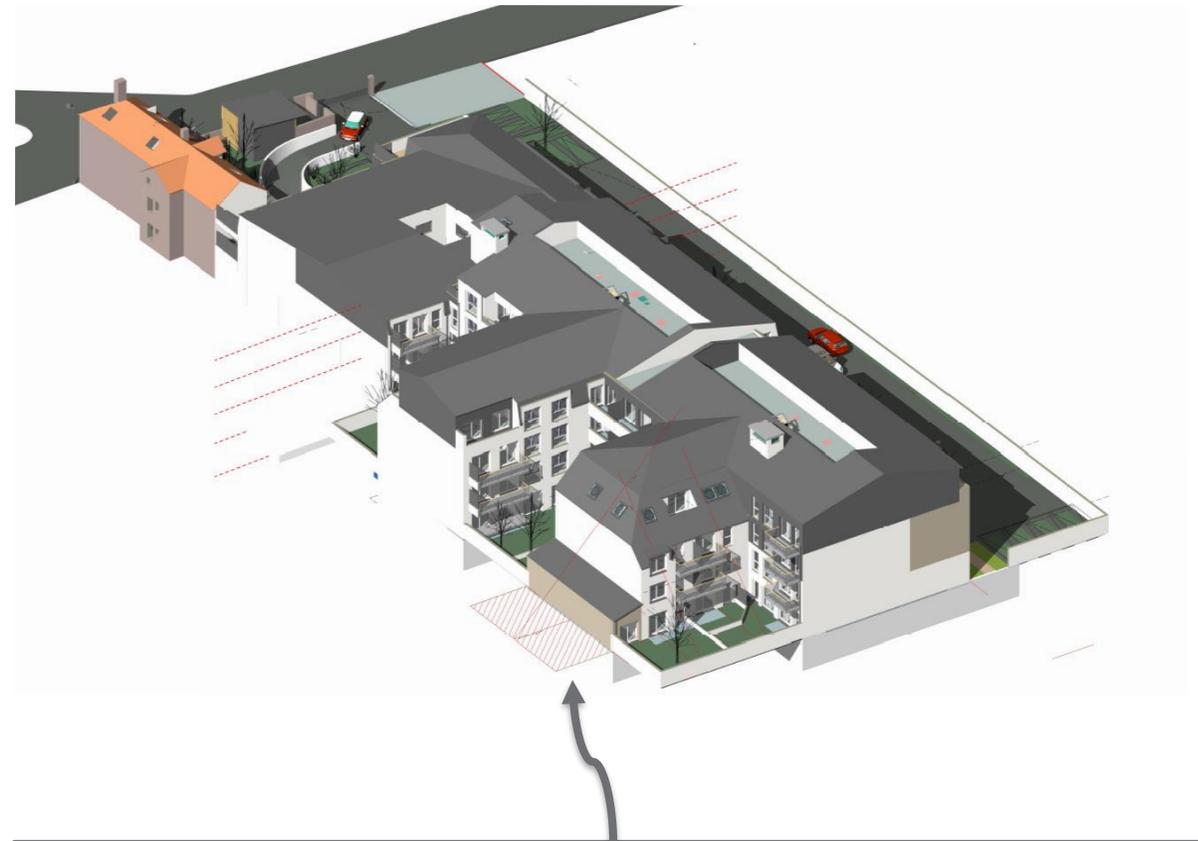
## > Fin de la concertation

- Le permis de construire modificatif sera instruit par la Direction Départementale des Territoires.  
Durant cette période d'instruction, des pièces complémentaires pourront être demandées à Eiffage Immobilier afin d'obtenir des précisions sur le projet ou en cas de dossier incomplet.
- Après examen du projet et si ce dernier est complet et conforme aux règles d'urbanisme, un arrêté de permis de construire modificatif sera délivré par Monsieur le Maire au nom de l'Etat à Eiffage Immobilier
- Eiffage Immobilier affichera l'arrêté de permis de construire modificatif sur panneau sur le site, pour qu'il soit visible par les riverains. L'arrêté sera également affiché en Mairie de Cesson.

## Objectif de la concertation

S'assurer que le projet s'intègre à son environnement et recueillir les remarques des habitants afin de renforcer la qualité du projet.

# 6. Conformité aux règles du PLU



La règle de prospect a été revue sous forme de servitude de cour commune avec l'EPA SENART.  
Le pignon a ainsi été revu selon le plan ci-dessus

# 6. Conformité aux règles du PLU

	REGLE	PROJET
Emprise au sol	55% de 4 196m <sup>2</sup> soit 2 307,8m <sup>2</sup>	53,35% avec 2 238,63m <sup>2</sup>
Stationnement	1 place par logement soit 87 places	90 places soit 1 place par logement soit 87 places 1 place pour le forum 2 places supplémentaires pour la maison
Stationnement deux roues	0,75m <sup>2</sup> / logement jusqu'au T2 1,5m <sup>2</sup> /logement T3 et +	54x0,75m <sup>2</sup> = 40,5m <sup>2</sup> 33x1,5m <sup>2</sup> =49,5m <sup>2</sup> Soit 89,5m <sup>2</sup> Superficie du local 2 roues : 90,27m <sup>2</sup>

# 7. Façades et matériaux

- Les façades seront revêtues d'un enduit blanc cassé gratté fin et ponctuées de parties enduites de tons pierre et de tons ardoise. Ce matériau nécessite très peu d'entretien et permettra une durabilité des bâtiments.
- Les terrassons sont en acier gris à joints debout.
- L'ensemble est couvert par des toitures en Mansart en zinc pré patiné quartz ou acier gris à joint debout. L'ensemble des gouttières, et descentes d'eaux pluviales seront en zinc pré-patiné quartz.

# 8. Les accès, le traitement des espaces extérieurs

## Les accès :

L'accès principal de l'opération se fait sur l'avenue Charles Monier. Cet accès piétons et véhicules dessert :

- Le parking situé en sous-sol et qui bénéficie à l'ensemble de la résidence. Ce parking est accessible via une rampe commune.
- Les accès piétons matérialisés sur la voie permettant de desservir l'ensemble de la résidence
- Le local transformateur qui est situé en limite de propriété sur l'avenue Charles Monier

La circulation des véhicules est traitée en enrobé.

Les places de stationnement en extérieur sont enherbées.

## Les espaces extérieurs :

- Une placette est créée entre le bâtiment et l'avenue Charles Monier
- La Maison existante perpendiculaire à l'avenue est conservée et sera revendue par Eiffage Immobilier à la fin des travaux

## Les ordures ménagères :

Les ordures ménagères sont déposées dans un local destiné à cet effet, connexe à la rue.

Le local est accessible par la rue et par la résidence.

Une aire de présentation en retrait du trottoir permet la dépose des containers.

Ces dispositions seront à re préciser en fonction des demandes de Grand Paris Sud.



# 9. Planning prévisionnel

Le calendrier présenté ci-dessous est établi à titre prévisionnel. La durée prévisionnelle des travaux est de 24 mois.

- > Concertation : Février 2024
- > Bilan de la concertation : Mars 2024
- > Obtention du permis de construire : Juillet 2024
- > Purge du permis de construire : Septembre 2024
- > Démarrage des travaux : Septembre 2024
- > Livraison de l'opération : 3ème trimestre 2026

# 10. Volet environnemental



Logements certifiés

Une démarche vertueuse pour  
l'environnement

# 10. Volet environnemental

L'ensemble des opérations effectuées par Eiffage Immobilier sont certifiées NF Habitat HQE.

Les avantages de la certification NF Habitat HQE :



- **Confort acoustique** : performance des cloisonnements intérieurs (réduction des bruits aériens ou des bruits entre deux cloisons d'un même logement).
- **Confort thermique et ventilation** : les performances énergétiques sont mesurées. Les logements seront équipés de pompes à chaleur, l'un des systèmes de chauffage les plus performants et les plus écologiques.
- **Sécurité** : deux contrôles d'accès au minimum entre l'entrée de la résidence et le logement (contrôle sur rue et à l'entrée du bâtiment).
- **Durabilité de l'ouvrage** : recours à des produits certifiés
- **Aménagement des logements** : nombre minimum d'emplacement dans la cuisine et dimension de la cuisine, salles de bains PMR, balcons et loggias accessibles....
- **Communication** : informations communiquées par le Maître d'Ouvrage concernant les caractéristiques du programme et pendant le suivi du chantier.
- Obtention d'une **attestation de conformité** qui confirme la valeur du bien.

# 10. Volet environnemental – Charte chantier propre

Afin de préparer au mieux le chantier tout en limitant les nuisances auprès des riverains et les impacts sur l'environnement, et conformément à l'arrêté municipal sur le bruit du 5 mai 1992, une charte « chantier à faibles nuisances » est mise en place.

Cette charte fait partie du marché de travaux et s'imposera aux titulaires des marchés.

## La charte impose le respect des éléments suivants :

- > **Limiter et gérer les déchets de chantier** : tri in-situ des déchets de chantier, suivi par la maîtrise d'ouvrage de la qualité du tri, sensibilisation des fournisseurs pour limiter les déchets d'emballage de matériaux.
- > **Limiter les nuisances sonores et favoriser la propreté du chantier par** : un choix de matériels peu bruyants, la sensibilisation des ouvriers, la mise en application d'une planification des tâches bruyantes (pour limiter le dérangement des commerces et des riverains), la mise en place de système de nettoyage des roues de camion.
- > **Limiter les pollutions par** : l'utilisation de produits moins polluants, un mode de rétention en cas de fuite pour empêcher les infiltrations, la mise en place d'une zone pour le lavage des bennes à béton et des outils.
- > **Maitrise les ressources en énergie** : suivi des consommations, informer les riverains sur l'opération par l'intermédiaire du panneau de chantier, et de réunions d'informations si nécessaire, installer une boîte aux lettres à l'entrée du chantier pour recueillir les éventuelles remarques des riverains et y répondre.  
Afin d'assurer la mise en œuvre du bâtiment et le respect de cette charte, un responsable environnemental est désigné par l'entreprise afin de veiller au respect des exigences et procédure de la charte.
- > **Limiter les troubles de circulation** : Interdiction formelle à tout véhicule de chantier de stationner sur l'avenue Charles Monier. Des zones de stationnement destinées aux entreprises travaillant sur le chantier seront aménagées sur le terrain de l'opération selon l'avancement du chantier, excluant tout stationnement sur l'avenue Charles Monier.