Établissement Public d'Aménagement de Sénart

Zone d'Aménagement Concerté
Centre-ville sur le territoire de la commune de Cesson

DOSSIER DE REALISATION

Novembre 2020

Sommaire

1. Contexte du projet

A. L'environnement urbain du projet et son fonctionnement 4

B. L'emprise foncière de la zone 7

C. La démarche AEU dans laquelle s'inscrit le projet 10

D. Le contexte réglementaire de l'opération 12

2. Présentation de la ZAC Centre-ville 18

A. Les objectifs et enjeux de l'opération de renouvellement urbain 19

B. Évolutions du projet entre le dossier de création et le dossier de réalisation 22

3. Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone – R1 25

A. La desserte de la zone les voies, les liaisons douces et le stationnement prévus 26

B. Les réseaux de la zone 31

C. Les espaces verts de la zone 38

D. Coût du programme des équipements d'infrastructures et de superstructures entre la ville de Cesson et l'EPA Sénart, aménageur de la ZAC Centre-ville 40

4. Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone – R2 45

5. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps –R3 47

A. Plan de phasage de l'opération 49

B. Bilan financier prévisionnel 51

6. Complément de l'étude d'impact – R4 54

Établissement Public d'Aménagement de Sénart

Zone d'Aménagement Concerté
Centre-ville sur le territoire de la commune de Cesson

DOSSIER DE REALISATION

LE CONTEXTE DU PROJET

Novembre 2020

A. L'ENVIRONNEMENT DU PROJET ET SON FONCTIONNEMENT

a) *L'inscription du secteur dans un quartier résidentiel à proximité d'un pôle commercial et d'équipements*

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

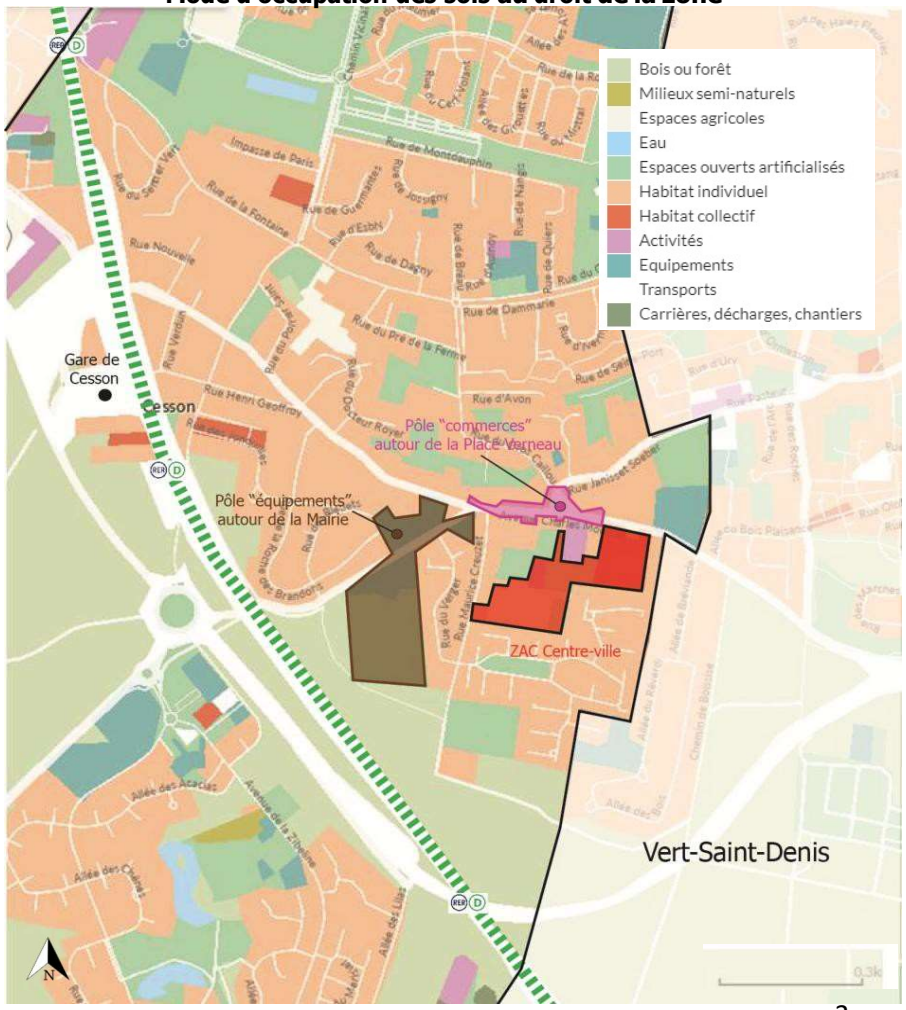
Le Sud du périmètre est marqué par la présence de lotissements de type pavillonnaire desservis par deux voies communales, la rue du Verger et la rue du Gros Chêne.

A l'Est, le secteur est à proximité immédiate d'une des entrées de la ville et d'un quartier pavillonnaire, limitrophe à la commune de Vert- Saint-Denis.

Le secteur, à dominante résidentielle, se situe en retrait de la polarité commerciale s'étendant au Nord autour de la place Verneau et du pôle d'équipements qui lui-même s'organise à l'Ouest autour de la mairie.

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

Mode d'occupation des sols au droit de la zone



b) Un secteur de la commune de Cesson considéré comme enclavé, « à l'abri des regards »

Le site actuel présente un bâti rural ancien, marqué par des habitations de type pavillonnaire parfois accolées et disposées en léger retrait d'un petit jardin, conférant aux rues un aspect particulier : **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.**

En revanche, les perspectives visuelles vers l'extérieur du centre-bourg offrent presque toutes un fond de paysage arboré, la végétation étant particulièrement présente aux alentours du site.

Le site de la ZAC est particulièrement enclavé et à l'abri des regards, à l'exception du verger au cœur de la zone, qui jusqu'en 2016 était ponctuellement ouvert au public.

Présentation du secteur et de ses enclaves

Vue sur l'avenue Charles Monier en direction du site (au Nord)

Vue sur l'impasse Verneau (au Nord)

Voie d'accès à la résidence intergénérationnelle

Absence d'accès à l'Est du site

Absence de connexion entre le Nord et le Sud de la zone

Absence de connexion entre le Nord et le Sud de la zone

Vue sur l'entrée principal du verger (accès privé clôturé)

Entrée de la frange Nord du verger (accès privé clôturé)

Rue M. Creuset en sens unique (en direction de l'entrée du verger)

Présentation de l'espace « verger »

c) L'intégration du verger, espace singulier de la commune

D'une surface d'environ 1,5 ha, le verger comprenait au plus fort de son exploitation, près de 2 300 arbres fruitiers regroupant 43 variétés de pommes et 22 variétés de poires;

Un espace de type « prairie » au Nord, était également présent.

Le verger étant entretenu avec des méthodes d'arboriculture traditionnelles et biologiques, certains produits étaient vendus localement.

Au mois de mai 2017, la dissolution de l'association locale qui en avait la gestion, a été prononcée à l'unanimité de ses membres, l' exploitation du lieu ne pouvant plus être assurée.

Une conservation partielle de cet espace est prévue par le projet (**environ 25% sont ainsi conserves essentiellement dans sa partie nord)**, le verger étant la figure paysagère fondatrice du lieu.

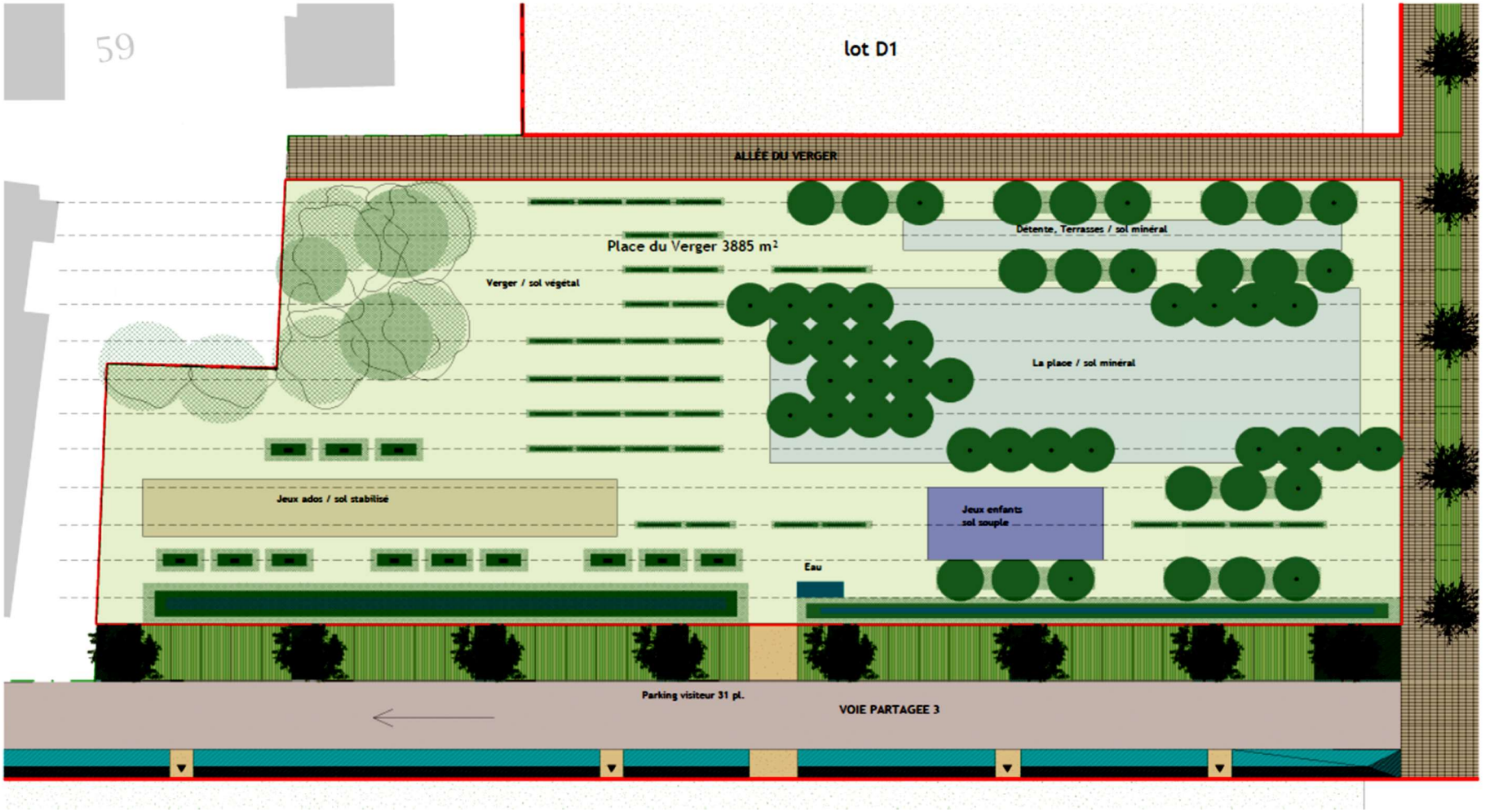
Ainsi, la valeur patrimoniale des végétaux est prise en compte dans la limite des possibilités laissées par leur état phytosanitaire.

Des plantations complémentaires sont réalisées.

Un reportage photographique réalisé en septembre 2018 par le CAUE montre en effet un état de dépérissement important particulièrement dans la partie sud.

Verger

Prairie et haie le long



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

B. EMPRISE FONCIERE DE LA ZONE

a) Nature et surface du foncier nécessaire à l'aménagement de la zone

L'emprise foncière du secteur est composée d'environ 20 parcelles adjacentes et enclavées correspondant à des fonds de parcelles non bâties ainsi qu'un ancien verger non exploité.

La domanialité du site appartient pour la plus grande partie à des propriétaires privés.

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

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

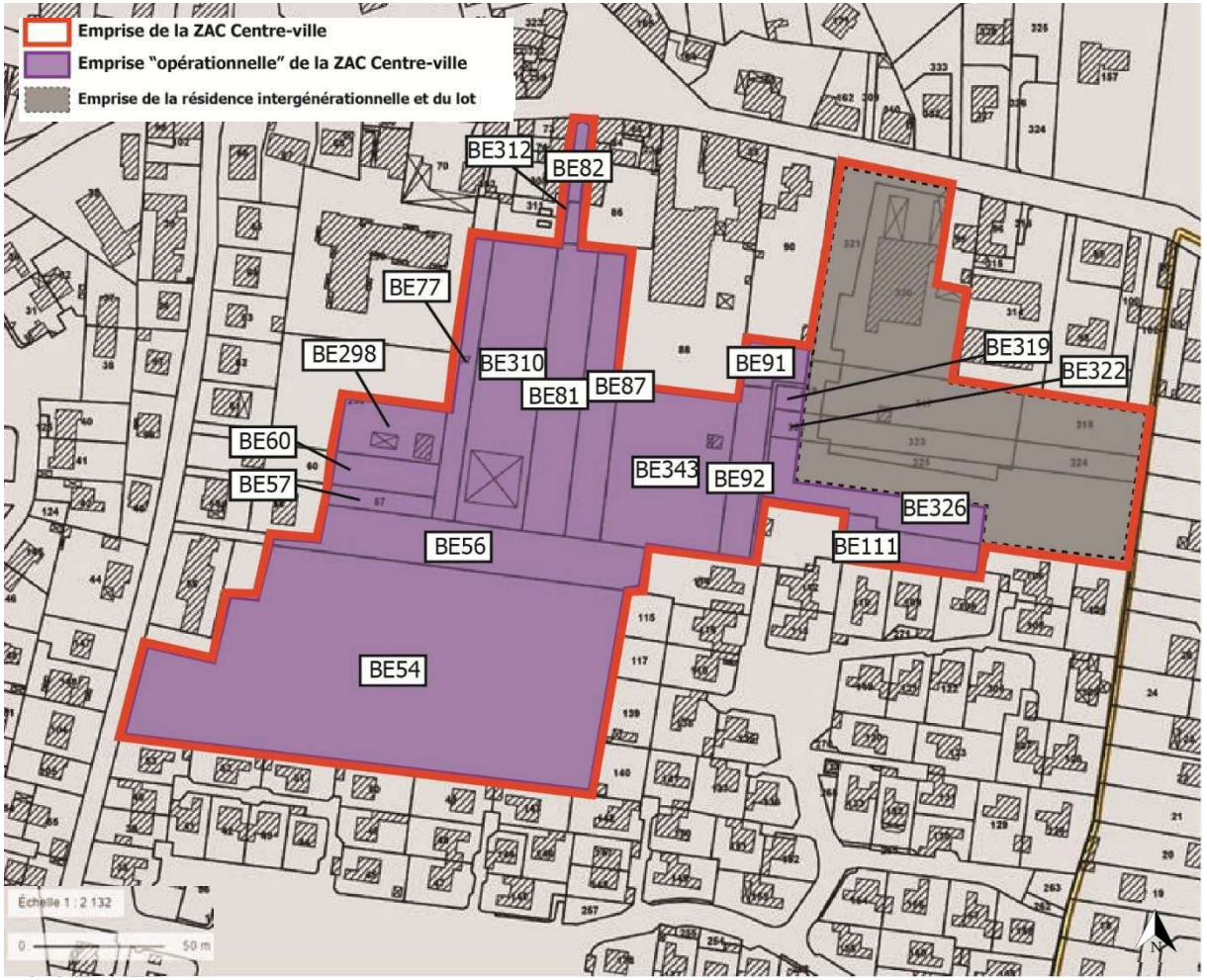
Pour des questions de continuité paysagère, de cohérence urbaine ainsi que de mixité sociale, ces constructions sont intégrées dans le périmètre de la ZAC.

Deux emprises doivent donc être distinguées :

• **le périmètre global de la ZAC** comprenant la résidence et les 31 logements autorisés correspondant à une emprise d'environ 4 hectares (l'emprise du permis d'aménager étant d'environ 1,1 ha).

• **le périmètre « opérationnel » de la ZAC** sur lequel seront prévus les constructions et les aménagements projetés (voiries et espaces verts dont maintien d'une partie du verger) correspondant à une emprise d'environ 3,1 hectares.

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



Parcelles cadastrales (hors permis d'aménager)	Occupation actuelle de la parcelle	Surface des parcelles (m²)	
		Emprise totale	Surfaces dans le périmètre
BE 54	Verger et abri de jardin	13 471 m²	Environ 13 023 m²
BE 56	Fond de cours/jardin	2 473 m²	Environ 2 336 m²
BE 57		337 m²	337 m²
BE 60		Environ 1 236 m²	Environ 535 m²
BE 298		3 013 m²	Environ 989 m²
BE 77		1 066 m²	Environ 936 m²
BE 310	Fond de jardin et Grange métallique	3 121 m²	Environ 2 830 m²
BE 81	Fond de cours/jardin	1 827 m²	Environ 1827 m²
BE 87		1 521 m²	Environ 1 521 m²
BE 82	Impasse Verneau	274 m²	Environ 274 m²
BE 312	Fond de cours/jardin	Environ 10 m²	Environ 10 m²
BE 343	Fond de cours et abri de jardin	Environ 2 886 m²	Environ 2 886 m²
BE 91	Fond de cours/jardin	414 m²	414 m²
BE 92		836 m²	836 m²
Sente du clos Renard	Voie	Environ 240 m²	Environ 123 m²
BE 319	Fond de cours / jardin	Environ 278 m²	Environ 98 m²
BE 322		201 m²	Environ 112 m²
BE 111	Fond de jardin et abri de jardin	Environ 1 494 m²	Environ 804 m²
BE 326	Fond de cours/jardin	Environ 3 917 m²	Environ 1 288 m²

b) Le recours à une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique

On distingue différents modes d'acquisition foncière pour les terrains nécessaires au projet :

• par voie amiable ;

• par droit de préemption : la préemption permet à une personne publique d'acquérir en priorité, dans certaines zones préalablement définies par elle, un bien immobilier mis en vente en se substituant à l'acquéreur, dans le but de réaliser des opérations d'aménagement urbain ;

• par voie d'expropriation : l'expropriation est une procédure qui permet à une personne publique de contraindre un propriétaire à céder la propriété de son bien, moyennant le paiement d'une juste et préalable indemnité. Elle ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête.

L'ensemble des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du projet sont confiées à l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF), qui intervient dans le cadre d'une convention signée avec l'aménageur de la ZAC Centre- ville et la commune de Cesson.

Au regard du suivi des négociations amiables, **une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, portée par l'EPFIF, va être engagée sur le périmètre de la ZAC.**

C. LA DEMARCHE « AEU » DANS LAQUELLE S'EST INSCRITE LA CONCEPTION DU PROJET

La qualité de l'environnement et du développement durable sont des éléments déterminants du projet d'aménagement de la ZAC Centre-ville.

En ce sens, en phase amont, le projet a été retenu par l'Agence de l'Environnement et de la Maitrise de l'Energie (ADEME) dans le cadre de l'appel à projet sur l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

L'élaboration du projet s'est donc inscrite dans la demarche de l'ADEME qui a permis de définir des axes stratégiques structurants pour sa conception et des objectifs associés.

Dans ce cadre, une charte de développement durable a été élaborée en étroite collaboration entre l'Etablissement Public d'Aménagement de Sénart (EPA Sénart), aménageur, et la commune de Cesson qui l'a approuvée par délibération du conseil municipal le 02 février 2016.

Cette charte est un document de référence qui regroupe l'ensemble des ambitions des acteurs du projet de renouvellement urbain du centre-ville de Cesson en matière de développement durable. Cette charte vise la qualité environnementale et le développement durable à l'échelle, à la fois du nouveau quartier mais aussi des futurs logements.

Elle a ainsi permis de travailler sur différents objectifs devant être pris en compte dans le cadre de la réalisation de la ZAC Centre-ville :

• la création d' une nouvelle qualité de vie pour le centre de Cesson à travers un apaisement des circulations (création de voies nouvelles sous la forme d'espaces partagés en lien avec la requalification de l'avenue Charles Monier, développement de cheminements doux afin de permettre aux habitants de traverser le nouveau quartier à pied ou en vélo sur des voies confortables et sécurisées) et l'intégration de nouvelles formes urbaines adaptées aux caractéristiques du territoire communal ;

• le développement d' un bien vivre entre ville et nature grâce à la mise en valeur d'espaces de nature, supports de nouveaux usages (préservation des arbres remarquables, maintien d'un verger renouvelé constituant un espace public de qualité, porteur d'identité où la vie de quartier et l'implication des habitants pourront se développer). Le projet pourra encourager la création et la gestion de jardins partagés: ils constituent un lieu d'échange, de loisirs et de sensibilisation des habitants au jardinage;

• La recherche d'économies d'énergie dans le cadre de la conception des bâtiments et la mise en œuvre de réflexions sur la responsabilité des futurs usagers.

Déclinée en **3 axes stratégiques** eux-mêmes subdivisés en objectifs d'aménagement pour l'opération, la démarche AEU a alimenté la réflexion urbaine et paysagère du futur quartier :

Axe 1 - Une nouvelle impulsion pour le centre de Cesson		
1.Renouveler et dynamiser le centre de Cesson	**2.Apaiser et traverser le cœur de ville**	**3.Intégrer de nouvelles formes urbaines**
• Renforcer la vie du centre-ville par l'offre de nouveaux logements à proximité d'équipements publics ; • Faire évoluer le verger pour permettre une valorisation des espaces disponibles.	• Pacification des déplacements par la création de voies nouvelles partagées ; • Valorisation du traitement paysager du stationnement public.	• Nouvelles formes urbaines proposées plus denses en résonnance avec l'identité locale et le tissu urbain du centre-ville ; • Développement d'un parcours résidentiel (en lien avec la résidence intergénérationnelle existante).
Axe 2 - Bien vivre, entre ville et nature		
1.Composer les espaces de nature, supports de nouveaux usages	**2.Relier les espaces publics**	
• Chercher à stimuler dans le cadre du projet, l'activité du verger; • Développer un aménagement paysager du quartier en lien avec l'environnement proche ; • Limiter l'imperméabilisation du secteur	• Depuis le centre-ville de Cesson, de nombreux lieux publics sont accessibles. Le projet proposera des espaces paysagers complémentaires dont tous les Cessonnais pourront profiter.	
Axe 3 - Un quartier exemplaire		
1.Faire des économies en énergie	**2.Etre éco-responsable**	
• Le nouveau quartier tendra vers une conception bioclimatique ; • Les logements conçus seront de haute qualité environnementale.	• Le projet d'aménagement sera accompagné par des actions de sensibilisation pour les habitants de Cesson ; • Le chantier sera réalisé dans le cadre d'une charte chantier propre. • Une récupération et une réutilisation des eaux pluviales sur les espaces publics et dans les bâtiments sera recherchée.	

D. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE L'OPERATION

a) La portée réglementaire du dossier de réalisation

La commune de Cesson est comprise dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National de Sénart dans laquelle l'Etat conserve la maitrise de la politique d'urbanisme.

A ce titre, l'EPA Sénart est compétent pour prendre l'initiative de la création de la zone d'aménagement concerté Centre-ville et la création de la ZAC relève de la compétence du Préfet.

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

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

Par arrêté préfectoral n°2018/DDT/STAC/005 du 7 novembre 2018, et en application de l'article L.311-1 du Code de l'urbanisme, le dossier de création de ZAC a été approuvé.

Conformément à l'article R.311-7 du code de l'Urbanisme :

« La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de réalisation approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'Etat, par son organe délibérant.

Le dossier de réalisation comprend :

a) Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;

b) Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;

c) Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

L'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 ainsi que les compléments éventuels prévus à l'alinéa précédent sont joints au dossier de toute enquête publique concernant l'opération d'aménagement réalisée dans la zone ».

Entre ces deux étapes (dossier de création et dossier de réalisation) le projet, tel que présenté ci-après, a été affiné tant sur ces principes urbains que sur sa programmation.

b) La dispense de réalisation d'une étude d'impact

En conformité avec la réglementation en vigueur et notamment l'ordonnance n°2017-80 du 26 janvier 2017 relative à l'autorisation environnementale et de son décret d'application n°2017-81 du 26 janvier 2017 et selon l'article L.122-1 du code de l'Environnement : « Les projets qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'une évaluation environnementale en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas effectué par l'autorité environnementale ».

Compte tenu des caractéristiques de l'opération, le projet a préalablement fait l'objet en septembre 2017, d'un examen au cas par cas afin de déterminer si l'opération était soumise à la réalisation d'une étude d'impact au cours du mois de septembre 2017.

L'opération prévoit en effet la création d'une surface de plancher supérieure à 10 000 m² (SDP) et inférieure à 40 000 m², ainsi que la création de plus d'une cinquantaine d'unités de stationnement ouvertes au public, entrant de fait dans les champs d'application des rubriques 39° et 41° de la nomenclature annexée à l'article R122.3 du code de l'Environnement.

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

L'Autorité Environnementale motivait sa dispense par le fait :

• **que le site n'interceptait pas de périmètre de protection ou d'inventaire relatifs au milieux naturels, au paysage, au patrimoine, aux nuisances, aux risques naturels et technologiques** ;

• **que le projet prévoyait des mesures afin de limiter l'imperméabilisation partielle inhérente à l'aménagement de la zone** notamment par le maintien d'espaces de pleine terre et la rétention des eaux pluviales avec un débit de rejet limité à 1L/s/ha ;

• **que le site n'est pas susceptible de présenter un intérêt majeur en termes de fonctionnalités écologiques** et que le projet prévoit le maintien d'une partie du verger existant et l'aménagement d'espaces verts, favorables au développement de la biodiversité ;

• **que le projet présente des enjeux en termes d'insertion urbaine et architecturale** et qu'il prévoit une forme bâtie respectueuse de l'existant, notamment concernant les hauteurs ;

• **que le projet s'implante à environ un kilomètre de la gare RER et prévoit l'aménagement d'un maillage viaire et de circulations douces ,**

• que les travaux sont susceptibles d'engendrer des nuisances (bruits, poussières, pollutions accidentelles, difficultés de circulation…) mais **que le maitre d'ouvrage s'engage à limiter par la mise en place d'une charte chantier propre.**

c) La procédure de dérogation exceptionnelle au régime de protection stricte de certaines espèces

La destruction et la capture de spécimens d'espèces protégées de faune et flore y compris la destruction ou la dégradation de leur habitat sont prohibées (article L.411-1 du Code de l'environnement).

Toutefois, des dérogations peuvent être accordées (article L.411-2 4° du Code de l'environnement) pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, et ce à condition qu'il n'existe pas d'autre solution satisfaisante et que la dérogation ne nuise pas au maintien dans un état de conservation favorable des populations des espèces concernées dans leur aire de répartition naturelle.

Ces dérogations relèvent d'une décision préfectorale, sauf pour certaines espèces protégées menacées d'extinction (listées par arrêté ministériel) pour lesquelles une décision ministérielle de dérogation au principe de protection est nécessaire.

Dans le cadre du présent projet, et **selon l'étude de biodiversité (avec réalisation d'inventaires faunistiques et floristiques)** réalisée par l'Institut d'Ecologie Appliquée en 2015 :

• l'enjeu en termes d'habitats naturels est qualifié de faible pour le site : les milieux présents sont pour la plupart secondaires ou anthropiques,

• pour la faune en revanche, les enjeux faunistiques sont qualifiés de faibles à modérés.

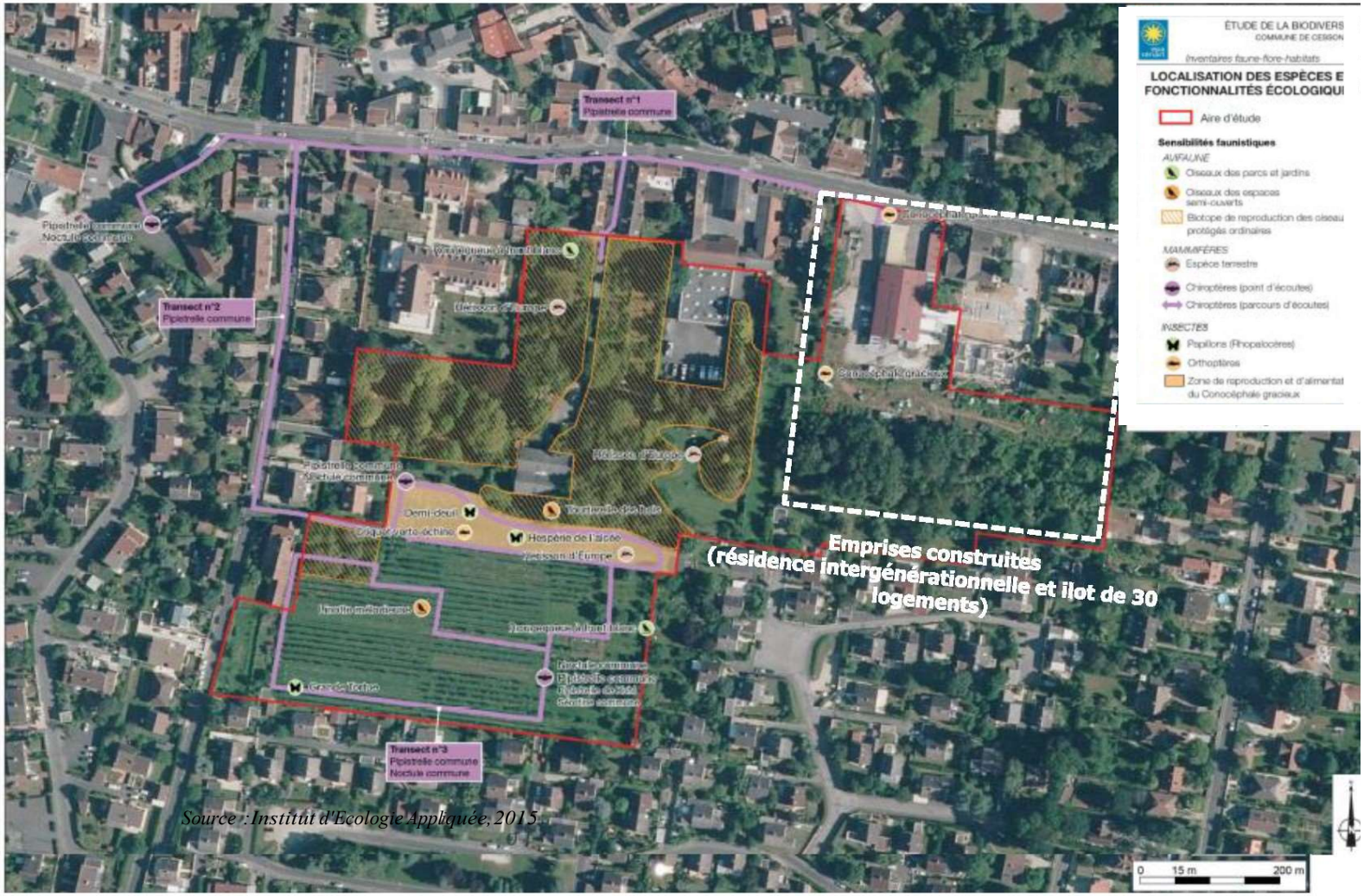
En effet, la faune est représentée sur le site par :

○ **l'avifaune** dont plusieurs espèces sont protégées comme : le Rouge-queue à front blanc, la Linotte mélodieuse et la Tourterelle des bois ;

○ **des mammifères** : 5 espèces utilisent l'aire pour s'alimenter principalement comme la Fouine, l'Hérisson d'Europe, le Lapin de Garenne, le Renard Roux et la Taupe d'Europe), des chiroptères (bien qu'aucun arbre cavitaire favorable pour le gite de ces espèces n'a été observé) ;

○ **des insectes** : avec des espèces considérées comme patrimoniales comme par exemple le Criquet vert-échine.

Localisation des espèces et fonctionnalités écologiques de l'aire d'étude

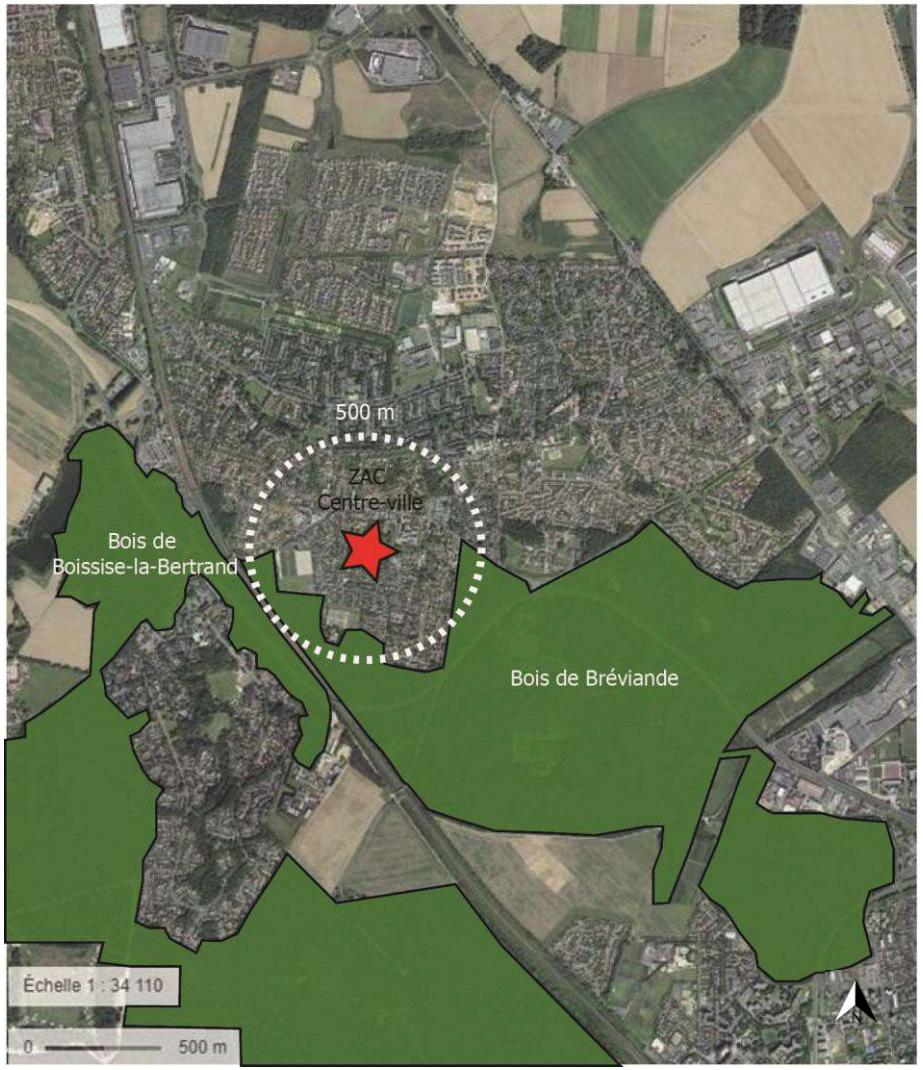


Source : Institut d'Ecologie Appliquée, 2015

Zones boisées à moins d'un kilomètre du secteur

Les résultats de l'inventaire montrent que si à l'échelle départementale ou régionale l'aire d'étude ne constitue pas un espace d'une grande richesse écologique, localement son caractère verdoyant et préservé de l'urbanisation permet, au cœur du bourg de Cesson, le maintien de structures végétales naturelles (zones de fonctionnalités) offrant à quelques espèces patrimoniales de la faune et à celles de la biodiversité ordinaires des sites de reproduction ou d'alimentation.

De plus, la zone se situe entre deux masses boisées à l'Ouest (Bois de Boissise-la-Bertrand) et à l'Est (Bois de Bréviande) à moins d'un kilomètre, jouant ainsi un rôle de corridor écologique pour le déplacement de quelques espèces forestières (oiseaux et insectes).



Dans le cadre de la ZAC Centre-ville, les espaces verts existants seront :

- pour ce qui est du verger : bien que partiellement réduit, le réaménagement de cet espace sera fait à travers une recomposition paysagère et le développement de mobilier écologique adapté ;
- pour ce qui est des espaces verts de fond de jardin : l'emprise au sol des constructions maintiendra une partie des espaces libres existants en lien avec la conservation de certaines espèces arboricoles et la création d'espaces paysagers de qualité.

Afin de se conformer au régime de protection des espèces,si le constat est effectué de la presence d'espèces protégées, un dossier de demande de dérogation devra être constitué préalablement à la réalisation des travaux de construction sur la zone, conformément à l'article L.425-15 du Code de l'urbanisme,

d) La compatibilité de l'opération avec le PLU

Le PLU de la commune Cesson, approuvé le 16 novembre 2003, est applicable dans le périmètre de la ZAC.

Une modification du PLU a été engagée en juillet 2015 et approuvée par délibération du Conseil municipal de la commune de Cesson du 12 octobre 2016 afin d'uniformiser les règles d'urbanisme applicables dans le périmètre de la ZAC Centre-ville et de créer un secteur central où la hauteur maximale des constructions est augmentée.

Le PLU est actuellement en cours de révision.
Une nouvelle modification a, par ailleurs, été prescrite par arrêté municipal, afin de permettre plus rapidement une simplification du zonage et une adaptation des règles de hauteur de manière compatible avec les orientations du dossier de création de la ZAC Centre –Ville.

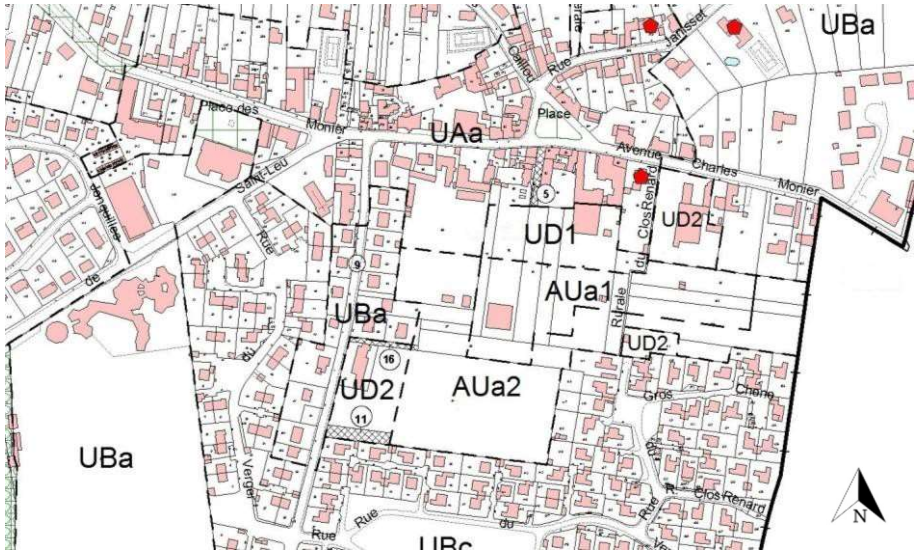
En effet, le périmètre de la ZAC est situé à cheval sur 5 secteurs urbains différents du PLU :

• le secteur UAa correspondant au centre ancien du bourg de Cesson qui présente une forte densité de constructions vouées à l'habitation, aux commerces et à certaines activités. La hauteur des constructions est limitée à 12 m au faitage ;

• les sous-secteurs AUa1 et AUa2 qui se situent au centre de la commune. La zone AU est une zone dont l'urbanisation, sous forme de lotissement, de permis valant division ou de ZAC est récente ou en cours d'achèvement. La hauteur des constructions est limitée à 14 m au faitage en secteur AU1 et
12 m au faitage en secteur AU2 ;

• les secteurs UD1 et UD2 (où s'inscrit la résidence intergénérationnelle et le second lot de 31 logements) : ce classement recouvre des terrains avec un potentiel d'urbanisation complémentaire dans le cadre du projet de renouvellement urbain du centre bourg. La hauteur des constructions est limitée à 14 m au faitage en secteur UD1 et 12 m au faitage en secteur UD2.

Extrait du plan de zonage du PLU au regard du site



Dans le cadre de la révision du PLU et conformément aux dispositions des articles L 151-6 et L151-7 du code de l'Urbanisme, **un projet d' « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP) reprenant les principes d'aménagement de la ZAC Centre-ville sera éventuellement proposé sur ce secteur.**

Zone d'Aménagement Concerté Centre-ville sur le territoire de la commune de Cesson

DOSSIER DE REALISATION

PRESENTATION DE LA ZAC CENTRE-VILLE

A. LES OBJECTIFS ET ENJEUX DE L'OPERATI ON DE RENOUVELLEMENT URBAIN

a) Les principaux objectifs de l'opération

La ZAC du "Centre-ville" constitue une opération de renouvellement urbain dans son centre-ville

Les principaux objectifs poursuivis par l'Etablissement Public d'Aménagement de Sénart et la commune de Cesson sont les suivants :

• **création d'un nouveau quartier** qui s'intègre bien à l'ensemble de la commune et avec les quartiers situés à proximité,

• **apaisement de la mobilité** en rendant prioritaires les piétons et en contribuant à pacifier l'usage de la voiture et les stationnements dans le centre-bourg,

• **contribution à la requalification du centre-ville** et au renforcement de son attractivité,

• **valorisation de la qualité paysagère du site**, atout intrinsèque au nouveau quartier,

• **création de liaisons du futur quartier** avec les trames paysagères de la commune,

• **qualité des espaces publics,**

• **accueil de nouveaux habitants.**

b) Les enjeux de l'opération

Les différents enjeux	Description des enjeux de la zone
Enjeux urbains	• **Conforter l'identité du centre-ville sur le long terme par** : ○ l'inscription du nouveau quartier dans une logique d'extension du centre-bourg à travers le développement d'une programmation urbaine mixte et le maintien d'un espace public structurant (le verger) afin d'orienter les nouveaux ilots créées vers cette nouvelle centralité ; ○ l'anticipation des possibilités d'évolutions futures en maintenant des possibilités de liaisons futures (Nord/Sud et Est-Ouest) au droit de la zone ; ○ le retour d'une forme urbaine de centre-bourg en structurant les alignements en cœur de ZAC autour des voies et des espaces principaux. • **Améliorer les déplacements, développer les modes doux** : ○ en proposant une desserte automobile et piétonne dans le prolongement des voies existantes ; ○ en donnant plus d'espace aux piétons et aux cycles tout en conciliant tous les modes de déplacement notamment en tirant profit de la proximité de la gare par la création de traversées piétonnes et l'offre d'espaces publics de qualité proposant des places publiques de stationnement à proximité des commerces existants (le long de l'avenue Charles Monier et de la place Verneau) ; • **Mettre en valeur la nature dans l'ilot** en déterminant l'organisation des formes bâties suivant le dispositif des espaces publics : cette végétation permet de structurer l'espace en un secteur verdoyant et agréable, dans le respect d'un équilibre ville/nature.

Les différents enjeux	Description des enjeux de la zone
Enjeux paysagers	• **Favoriser l'insertion urbaine et paysagère** pour construire le lien entre les composantes historiques et contemporaines du quartier : la place Verneau, le verger et le Clos Renard à travers : ○ la réalisation d'un prolongement du tissu urbain au Nord par l'allée Verneau et la création de continuités physiques et/ou de prolongements des ouvertures visuelles existantes, notamment au niveau des lotissements alentours ; ○ la reconversion du verger de Cesson, destiné précédemment à la production fruitière, en un espace public- lieu de référence identitaire pour le nouveau quartier – verger destiné à la rencontre des habitants nouveaux et anciens, à des activités d'apprentissage et de savoir-faire liées à la culture des arbres fruitiers, et aux jeux des enfants de tous âges et le maintien d'une ambiance arborée dans un secteur où le cadre de vie est assez boisé. • **Proposer des dispositifs urbains favorisant l'animation urbaine et l'appropriation par les habitants à travers** : ○ un nouvel espace public place du Verger, ○ des rez de chaussée actifs, situés de façon stratégique en face de la place et des rez de chaussée de logements disposant de grande hauteur et comportant des loggias, jardins d'hiver ou ateliers, favorisant une occupation privée de l'espace collectif au droit du passage Verneau dans la partie Nord de la ZAC. • **Inciter à partager l'espace public** : ○ par le développement d'espaces partagés : allées partagées entre piétons, cyclistes et automobilistes ○ des limitations de vitesse au droit du réseau de voirie créé.
Enjeux environnementaux	• **Développer un quartier contemporain** visant à renouveler et diversifier le centre-ville en développant un quartier vertueux sur le plan environnemental, conformément à la charte de développement durable portée par l'EPA Sénart et la ville de Cesson par : ○ le recours aux filières locales pour la construction des futurs bâtis ; ○ la limitation de l'imperméabilisation des sols au droit de la zone ; ○ la limitation des consommations énergétiques et la maitrise du bilan carbone des constructions ; ○ l'organisation d'une gestion économe des ressources à long terme.

B. EVOLUTIONS DU PROJET ENTRE LE DOSSIER DE CREATION ET LE DOSSIER DE REALISATION

Suite à la création de la ZAC, **le projet a été conforté et enrichi sur les aspects suivants** :

• Desserte et espaces publics du quartier :

○ **Affirmation de l'allée Verneau comme élément structurant** reliant la place Verneau (place historique du centre- bourg) et la future place du Verger ;

○ **Développement d'un traitement paysager particulier de l'allée compte tenu de ses deux parties** : partie piétonne au Nord et voie partagée au Sud.

• Formes urbaines :

○ **Deux typologies de constructions sont proposées** : R+2+Attique et R+2+double attique ;

○ **Les constructions seront bâties en retrait des voies avec un espace privé privatif ouvert** pour les immeubles à vocation résidentielle et à l'alignement ou en retrait pour les immeuble comportant des rez-de-chaussée « actifs »;

• Programmation des constructions et des espaces publics :

○ **Le nouveau quartier propose des rez-de-chaussée « actifs »** : ces espaces peuvent être dédiés à l'activité et disposer de hauteurs sous plafond confortables et d'accès de plain-pied avec l'espace public (à destination de professions libérales, locaux associatifs, crèche, services,...) ;

○ **Ces rez-de-chaussée « actifs » s'organisent le long de l'allée Verneau et autour du Verge**r;

• Valorisation paysagère :

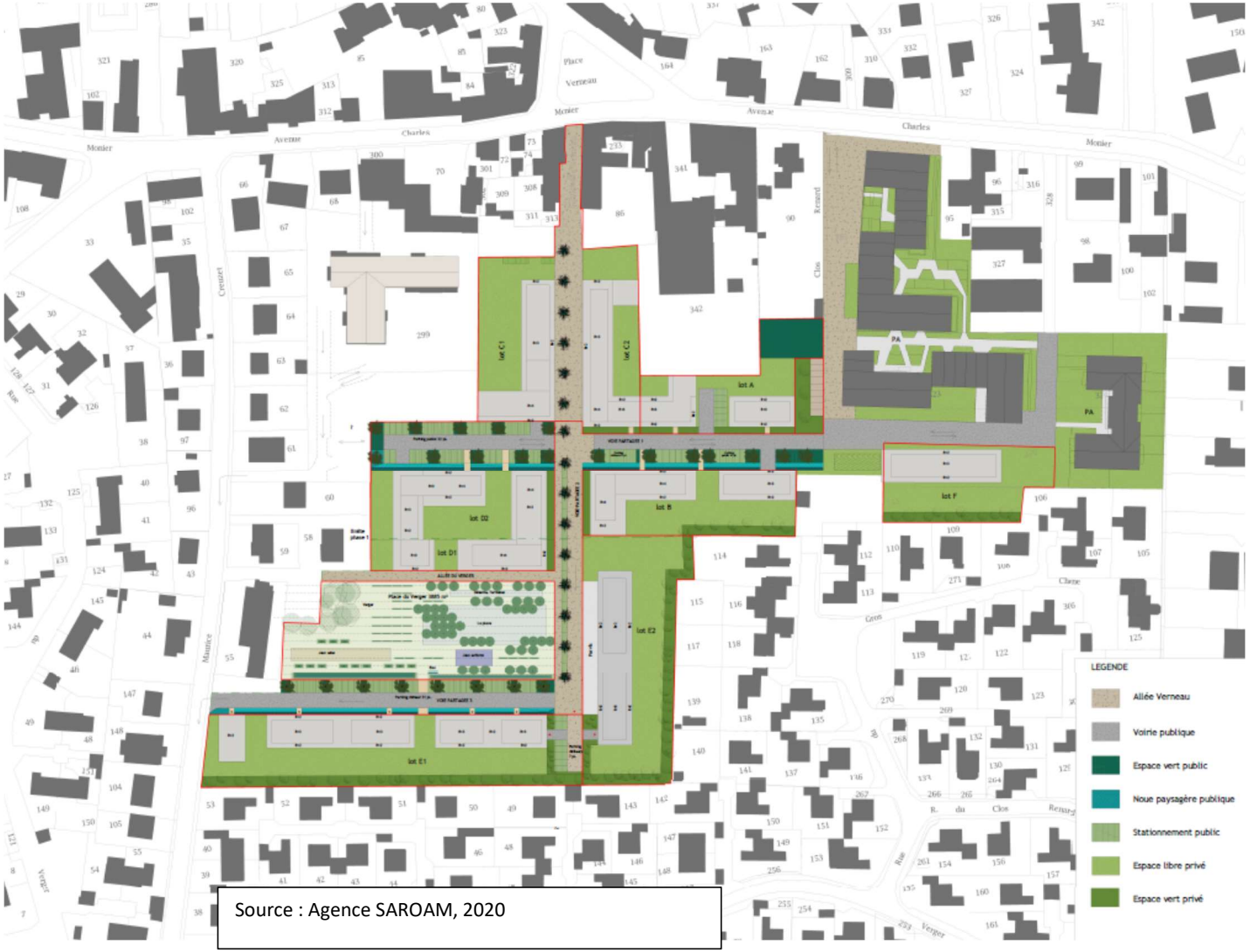
○ **Elaboration d'un « Plan guide des espaces publics »** qui a précisé la matérialité des aménagements publics et privés, les principes de plantations, de mobilier urbain et d'éclairage public ;

○ **Développement du volet gestion des eaux pluviales** avec l'intégration de noues paysagères le long des voies Est-Ouest et en bordure du verger ;

Plan masse prévisionnel de la ZAC Centre- ville au stade du dossier de création

ZAC CENTRE-VILLE – DOSSIER DE REALISATION

Plan masse prévisionnel de la ZAC Centre-ville au stade du dossier de réalisation



Source : Agence SAROAM, 2020

Zone d'Aménagement Concerté Centre-ville sur le territoire de la commune de Cesson

DOSSIER DE REALISATION

R1 – LE PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER DANS LA ZONE

A. LA DESSERTE DE LA ZONE : LES VOIES, LES LIAISONS DOUCES ET LES STATIONNEMENTS PREVUS

a) Le réseau de voirie créé

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

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

Le développement de ce maillage viaire permet la desserte du cœur du quartier.

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

L'intersection entre l'avenue Charles Monier et la voie créée sera aménagée de manière à marquer l'entrée de quartier et à réduire la vitesse des véhicules.

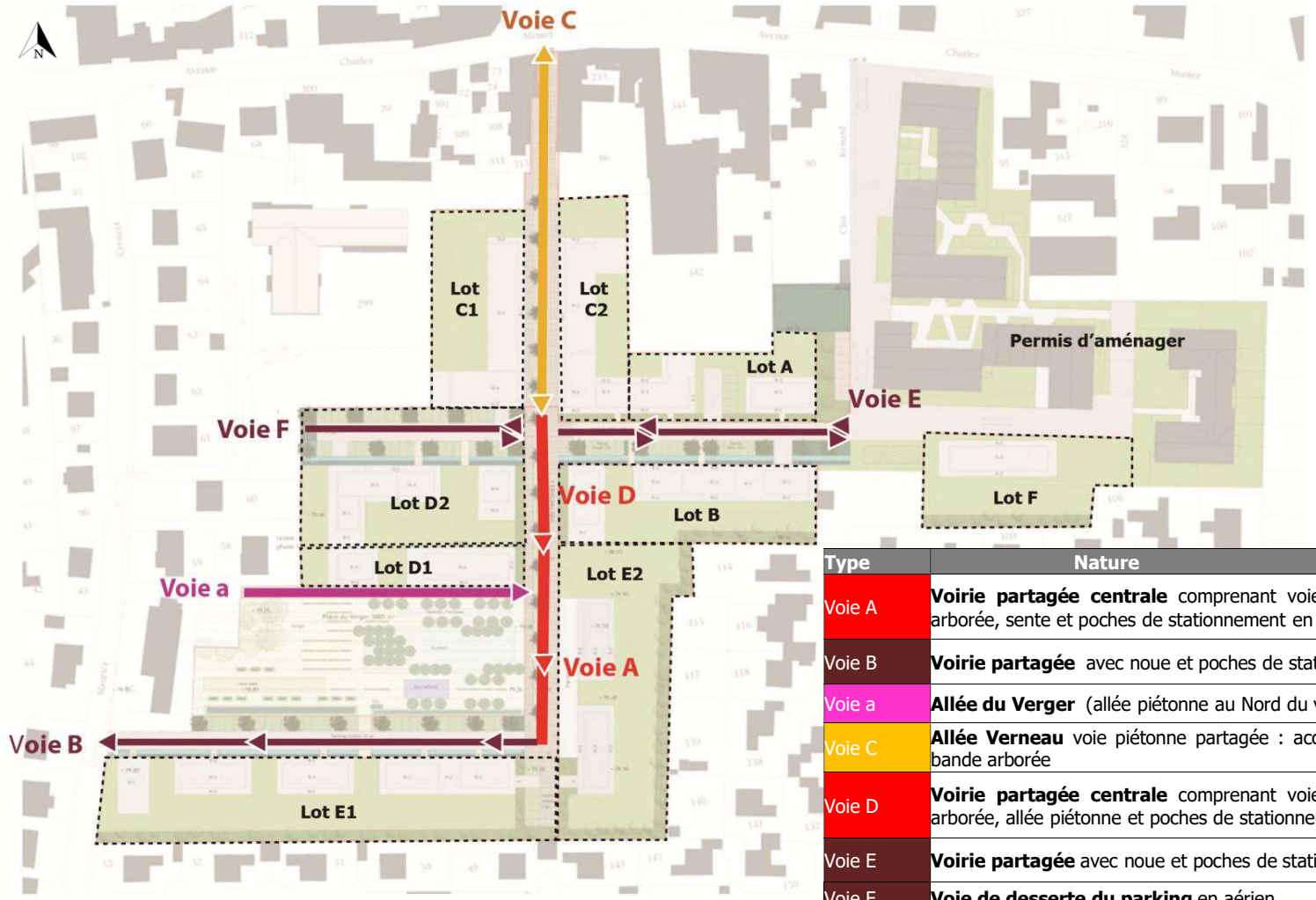
La sortie véhicules pourra ensuite s'effectuer par deux accès :

• **l'avenue Charles Monier au Nord,** par la voie actuellement utilisée pour accéder au lotissement du Clos Renard (qui permet également l'entrée sur le quartier) ;

• **par la rue Maurice Creuset à l'Est** par une seconde voie en connexion avec la voie centrale nouvelle, en vue de rejoindre le Sud du quartier (la rue Maurice Creuset étant en sens unique).

Représentation prévisionnelle des nouvelles connexions structurantes créées en cœur de quartier à terme

Représentation schématique du réseau de voiries /voies piétonnes créée



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

b) Les circulations douces

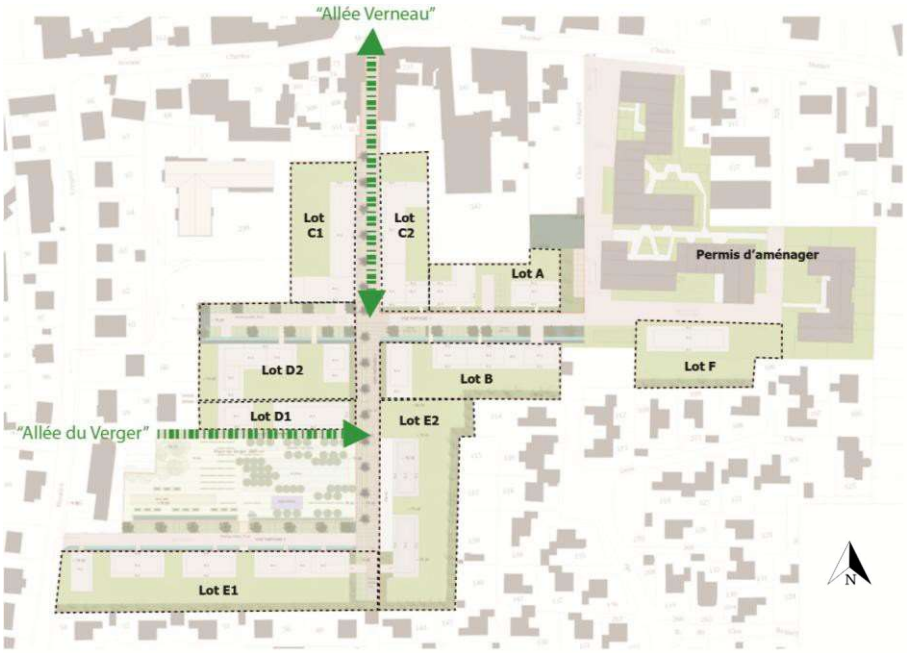
Dans la continuité du centre-ville, le nouveau quartier privilégie la circulation piétonne.

L'ouverture d'une sente au Nord de la ZAC (en prolongeant l'impasse Verneau actuellement) au centre des lots C1 et C2 permet de reconnecter les constructions avec la place Verneau, rendant plus courts les déplacements à pied.

Dénommée « Allée Verneau » et accessible exclusivement par les services de secours et les camions de collecte des ordures ménagères, elle s'apparente à une zone de rencontre, laissant le piéton largement prioritaire.

Au Nord du Verger, **une allée piétonne orientée plein Sud** (dénommée « allée du Verger ») pour favoriser l'implantation d'activités le long du verger (comme par exemple: un atelier vélos, des kiosques…) favorise la rencontre entre habitants.

Localisation des circulations douces prévues sur la zone



c) Les stationnements en aériens

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

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

B. LES RESEAUX DE LA ZONE

a) Le réseau assainissement eaux usées/eaux pluviales

Eaux usées

La commune de Cesson est desservie par un réseau d' assainissement de type séparatif.

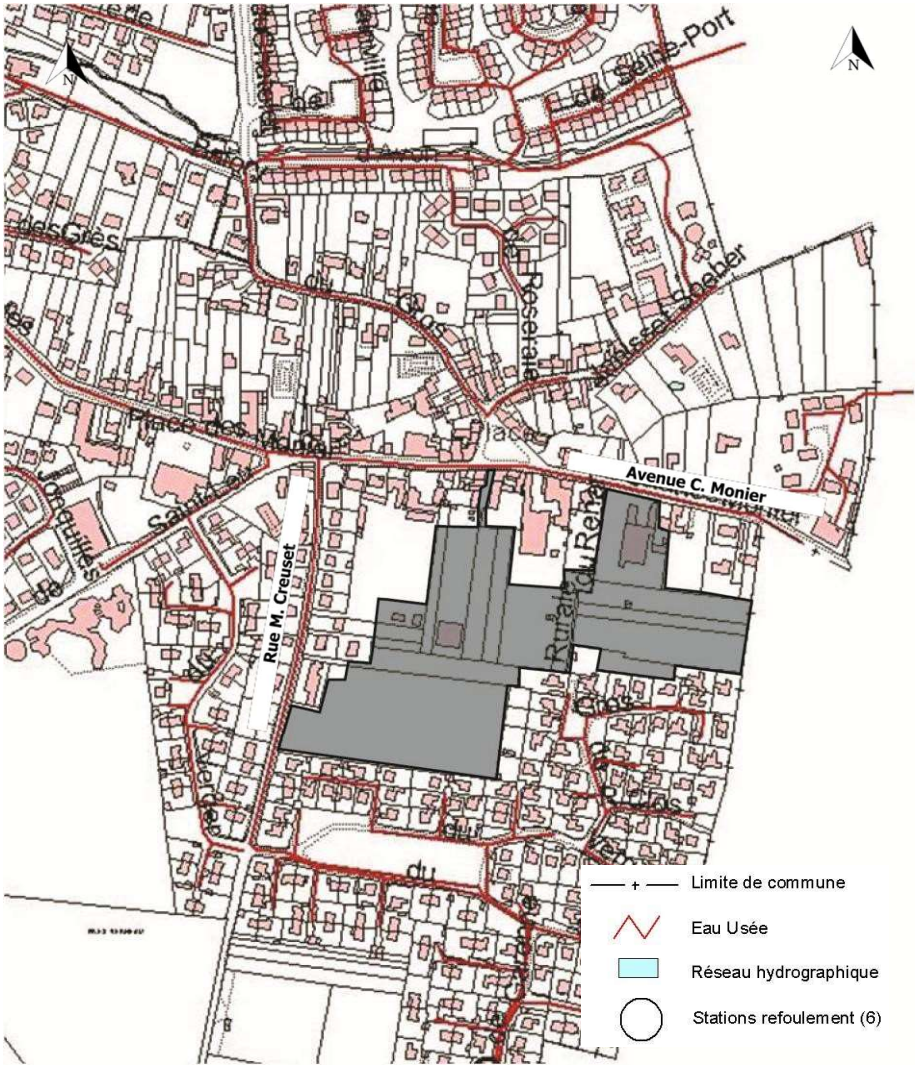
Le réseau de collecte se développe dans les rues de la commune. Il

est de type gravitaire.

Plusieurs postes de refoulement permettent le relevage des eaux, la topographie des lieux ne présente pas de relief important.

Les eaux sont ainsi dirigées vers les réseaux primaires de la ville nouvelle : EU 21, le long du Ru de Balory dans l'agglomération et EU 09, le long de la RD 346 et le long de la voie ferrée jusqu'à la station d'épuration de Boissettes.

Réseau d'assainissement EU à proximité du secteur



Source : PLU de Cesson, 2016

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

Eaux pluviales

Pour la gestion des eaux pluviales, il sera fait recours aux techniques alternatives.

Ces techniques de gestion intégrée consistent à stocker les eaux pluviales au plus près du lieu de précipitation, puis à les restituer, par infiltration et/ou à débit régulé vers l'exutoire naturel.

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

On parle alors de plurifonctionnalité des ouvrages.

La gestion intégrée présente de nombreux avantages :

• la valorisation des aménagements par des espaces dédiés à l'eau (jardins pluviaux, espaces verts creux, noues,…) ;

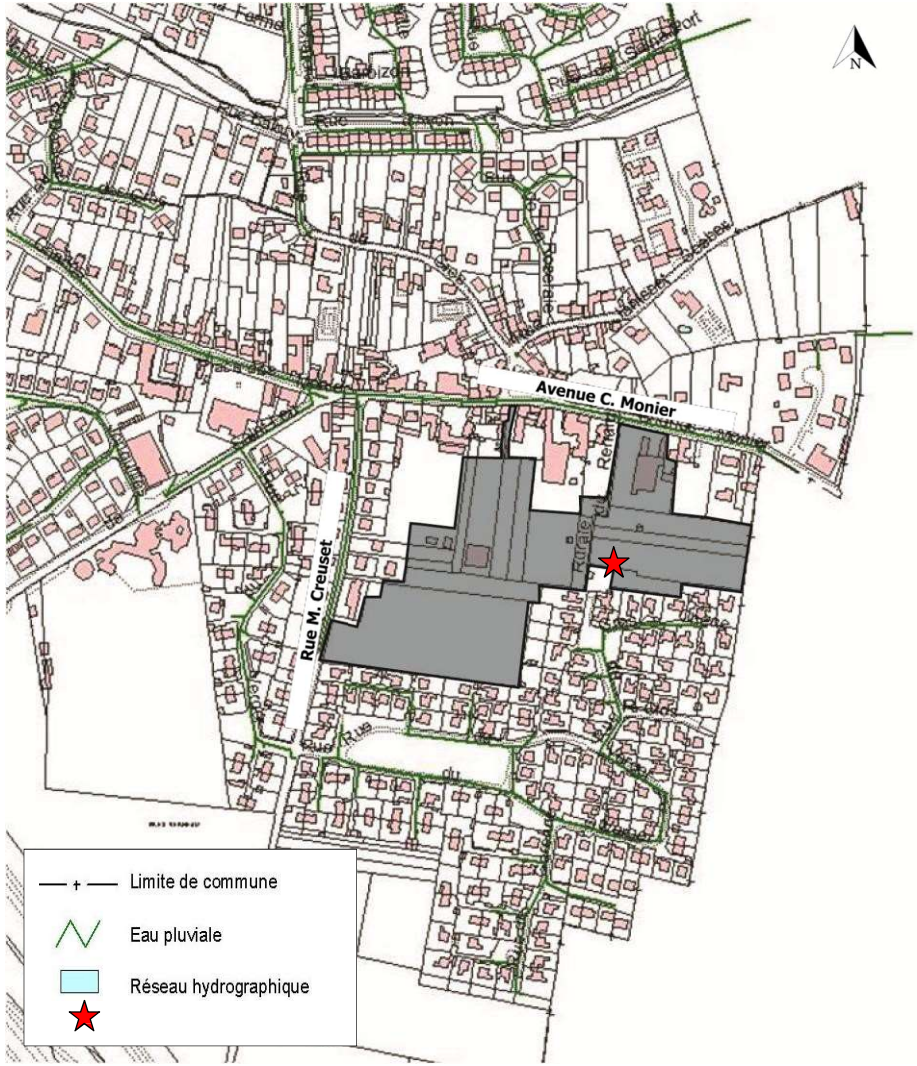
• la limitation des ruissellement par le stockage de l'eau « à la source » ;

• le respect du cycle naturel de l'eau et le rechargement des nappes en favorisant l'infiltration ;

• la prise en compte des épisodes pluvieux exceptionnels ou la répétition d'épisodes pluvieux.

Réseau d'assainissement EP à proximité du secteur

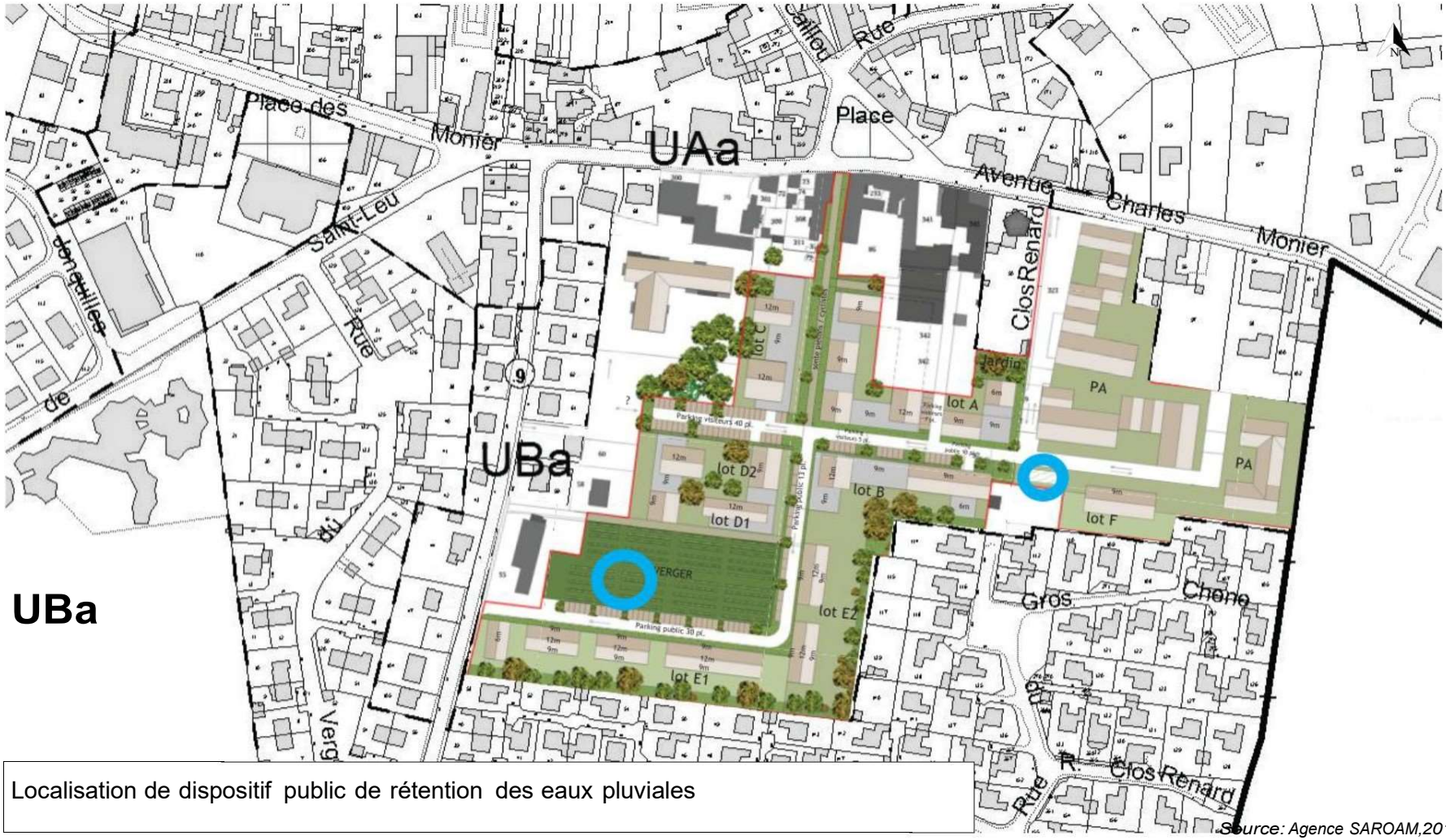
Gestion des eaux pluviales du domaine public	Les eaux pluviales du domaine public seront gérées essentiellement par : • **Création de bordures, caniveaux, canalisations**, … avant de se rejeter dans le réseau collectif existant le long de la rue Maurice Creuset ; • **Création d'un dispositif de rétention des eaux pluviales en complément du bassin déjà existant à l'Est** du périmètre et auquel est déjà raccordé la voirie secondaire du lotissement du Clos Renard (les opérations de logements disposant d'une rétention à la parcelle avec un débit de fuite contrôlé) ;
Gestion des eaux pluviales des lots privés	Selon le Schéma Départementale d'Assainissement des Eaux Pluviales de la Seine-et-Marne, le débit de fuite des rejets d'eaux pluviales est limité à 1 l/s/ha pour une pluie de retour 10 ans. **<u>Au regard des lots de la ZAC</u>**, une rétention à la parcelle favorisant l'infiltration complétée par des noues publiques et rétentions publiques (dont le bassin déjà réalisé dans le cadre du lotissement du Clos Renard) constitueront une chaîne de gestion des eaux pluviales reliée à l'aval par des canalisations vers le réseau d'eaux pluviales de la rue Maurice Creuset. Ces eaux transitent ensuite vers le Bassin du Follet en bordure du ru de Balory à l'aval, dont le basin versant integer déjà le secteur de la ZAC Centre Ville et qui assure le complément de régulation jusqu'à l'occurrence centennale. La ZAC fait l'objet d'un dossier de declaration au titer de la Loi sur l'Eau.



Source : PLU de Cesson, 2016

E- DOSSIER DE REALISATION

Localisation prévisionnelle de dispositif public de rétention des eaux pluviales



Localisation de dispositif public de rétention des eaux pluviales

Source: Agence SAROAM,2019

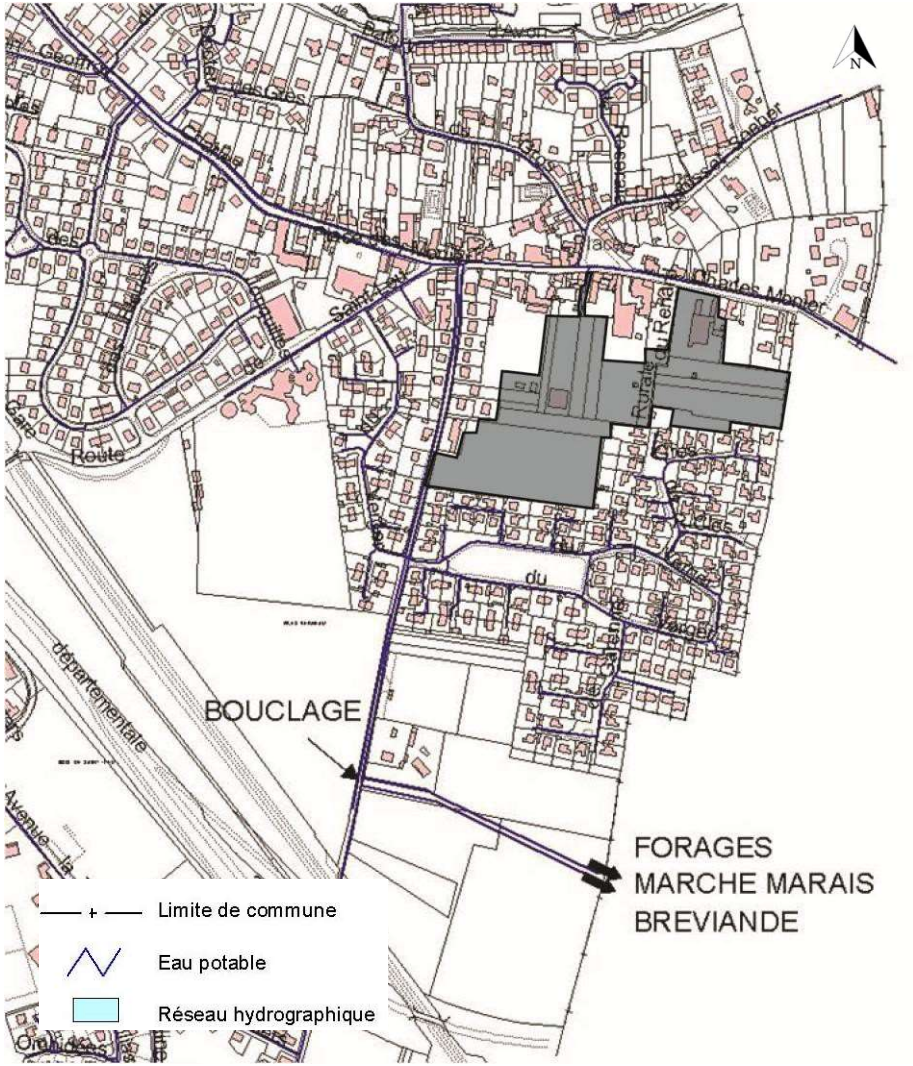
Réseau d'eau potable/défense incendie à proximité du secteur

b) Eaux potable/défense incendie

La distribution d'eau potable sur le territoire communal de Cesson est assurée par la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud.

L'affermage du réseau a été confié par la Communauté d'Agglomération à la Société des Eaux de Sénart.

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



Source : PLU de Cesson, 2016

A partir de la conduite principale et via les réseaux installés sous les espaces publics, la desserte en eau potable se fera depuis la rue Maurice Creuset, au fur et à mesure de la commercialisation des lots.

La défense incendie sera assurée par des bornes localisées le long des voies de desserte de l'opération conformément à la législation en vigueur.

c) Réseaux gaz

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

• **un premier scénario** mêlant chauffage électrique et gaz (création de 4 postes de distribution publique pour couvrir l'ensemble du site) ;

• **un second scénario** proposant du chauffage gaz pour l'ensemble des logements (création de 3 postes de distribution publique).

Ces scénarii sont encore à l'étude.

Dans le cadre des travaux d'aménagement de la zone, un réseau gaz sera réalisé en concertation avec les besoins des promoteurs et les disponibilités du distributeur local.

d) Réseaux éclairage public / communications électroniques

Éclairage public

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

• L'allée Verneau, promenade principale du quartier, se distingue tant par les plantations que par les qualités d'éclairage de son mail. Un éclairage sur mât de type « ambiance urbaine » posé en applique sur les constructions existantes à l'entrée de l'allée Verneau, est envisagé.

• Les voies partagées sont caractérisée par des mats plus espacés et plus hauts, dimensionnés au plus près des exigences de visibilité et de sécurité ;

• Les accès aux bâtiments ainsi que les parkings sont éclairés par des sources basses de façon à limiter les nuisances visuelles. Des bornes haute à éclairage directionnel vers le sol sont ainsi envisagées.

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

Communications électroniques

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

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

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

C. LES ESPACES VERTS DE LA ZONE

a) Le verger: nouvelle place publique du quartier

Constituant un espace de transition complémentaire aux espaces boisées avoisinants, l'enjeux du projet est de propager l'ambiance et la qualité paysagère environnante sur l'ensemble de la ZAC Centre-ville par le déploiement d'un parcours végétal en lien avec le maintien partiel du verger.

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

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

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

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

b) Le jardin public au Nord-est de la zone

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

Cette place centrale contribue à la qualité de vie des habitants et des usagers du site en créant un espace de respiration et de bien-être dans un milieu urbanisé et dans le respect de l'identité paysagère de la commune.

Espaces verts publics programmés sur la zone

D. COÛT DU PROGRAMME DES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES ET DE SUPERSTRUCTURES ENTRE LA VILLE DE CESSON ET L'EPA SENART, AMENAGEUR DE LA ZAC CENTRE-VILLE

a) Les équipements publics d'infrastructure dans la zone

La répartition de la maîtrise d'ouvrage et du coût du programme des équipements entre la Ville de Cesson et l'EPA Sénart, aménageur de la ZAC, a été établie sur les fondements des divers textes qui régissent les taxes et participations des constructeurs et aménageurs.
C'est ainsi qu'il a été mis à la charge de l'aménageur, en vertu de l'article R331-5 du code de l'Urbanisme, le coût des équipements publics d'infrastructure ci-après:

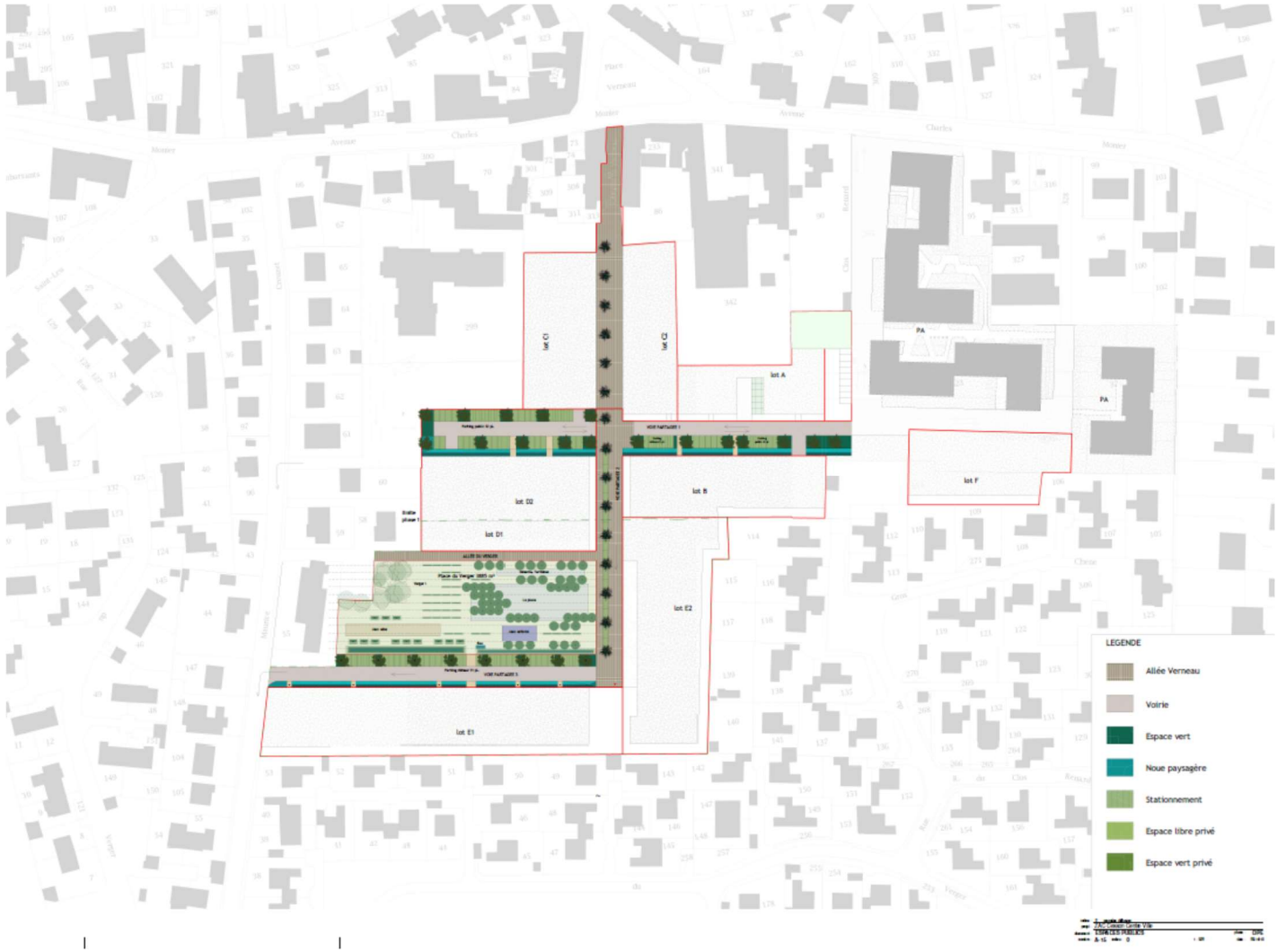
Équipements d'infrastructure prévus	**Maitrise d'ouvrage**	**Gestionnaire futur**
Voiries nouvelles comprenant : • Voirie partagée centrale • Voie partagée secondaire partie Ouest • Voie partagée secondaire partie Est • Voie de desserte parking public Ouest	EPA Sénart	Commune de Cesson
Cheminements piétons comprenant : • Voie semi-piétonne / accès pompier/camions OM • Sente piétonne au Nord du verger	EPA Sénart	Commune de Cesson
Espaces verts publics comprenant : • Aménagements paysagers sur le verger • Création du jardin public au Nord-est	EPA Sénart	Commune de Cesson
Création de parkings publics en aérien le long des voies nouvelles créées	EPA Sénart	Commune de Cesson
Réseaux de la zone (assainissement EU et EP, eau potable-défense incendie, éclairage et communications électroniques)	EPA Sénart	CA Grand Paris Sud

Chiffrage des travaux d'aménagement des espaces publics à réaliser (hors lotissement du Clos Renard)

Récapitulatif par poste	Montant HT
A - Prix généraux	78 000,00 €
B - Démolition - Terrassements - Défrichage C - Surfaces minérales (comprenant	153 400,00 €
espaces de stationnement) D - Assainissement	401 720,00 €
E - Réseaux divers	205 200,00 €
F- Marquage-Signalisation-Mobilier urbain	287 125,00 €
G - Espaces verts (dont verger)	55 900,00 €
H - Tranchées électricité et gaz	397 713,00 €
	43 725,00 €

TOTAL Aménagements restants à réaliser (hors lotissement du Clos Renard)	**1 622 783,00 €**
Honoraires MOE, géomètre, CSPS, travaux annexes	**243 417,00 €**

TOTAL	**1 866 200,00 €**



Plan des espaces publics - SAROAM 2020

b) Les équipements publics de superstructure hors de la zone permettant de répondre aux besoins des futurs habitants/usagers du quartier

Les équipements scolaires, sportifs et culturels existants sur la commune vont accueillir la population induite par cette nouvelle urbanisation.

Des travaux d'aménagement des équipements existants vont permettre de mobiliser leur capacité d'accueil.

Le groupe scolaire Paul-Emile Victor situé à l'Ouest de la ZAC, route de Saint-Leu face à l'agence postale et la mairie, connaitra une restructuration-agrandissement qui lui permettra d'accueillir quatre classes supplémentaires dont 1,6 correspondent aux besoins générés par la ZAC.

Équipements à l'étude	Maitrise d'ouvrage	Gestion-naire	Mise en service prévue	Coût prévisionnel	Part à la charge de la ZAC
Extension du groupe scolaire Paul Émile Victor : 4 classes dont 1,6 pour les besoins de la ZAC	Commune de Cesson	Commune de Cesson	2022-2024	5 classes : 1 788 k€ dont 1,6 classes : 572 K€	572 K€

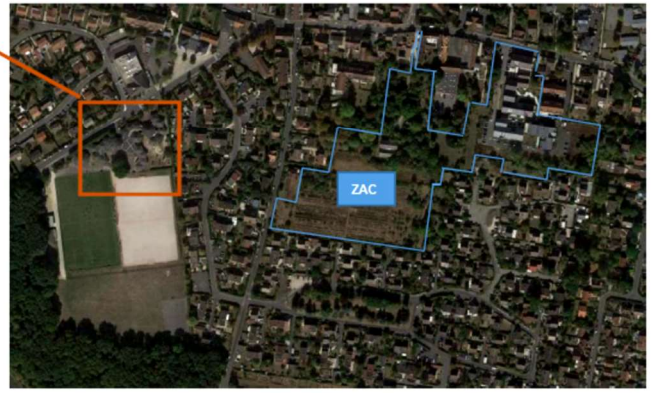
Équipements à l'étude	Maitrise d'ouvrage	Gestion-naire	Mise en service prévue	Coût prévisionnel	Part à la charge de la ZAC
Plateau sportif	Commune de Cesson	Commune de Cesson	2022-2024	234 k€ dont 35% besoins générés par ZAC : 82 K€	82 K€

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

CENTRE-VILLE – DOSSIER DE REALISATION

A l'extérieur du périmètre de ZAC, la ville réfléchit avec le Syndicat Intercommunal à l'échéancier de programmation, à un horizon qui dépasse celui de la ZAC, à des équipements publics sportifs pour lesquels il ne sera pas prévu de participation de la ZAC Centre-ville
La ville a, par ailleurs, déjà engagé indépendamment de la ZAC Centre-Ville, avec le Syndicat Intercommunal, la programmation d'équipements publics culturels, pour lesquels il ne sera pas prévu non plus de participation de la ZAC Centre-ville

Localisation du Groupe scolaire Paul Emile-Victor et de son extension, ainsi que du plateau sportif



Zone d'Aménagement Concerté
Centre-ville sur le territoire de la commune de Cesson

DOSSIER DE REALISATION

R2 - LE PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS A REALISER DANS LA ZONE

En lien avec le programme de construction inscrit dans le permis d'aménager de la partie Est de la ZAC (résidence intergénérationnelle et logements en accession libre), le projet permettra à terme la réalisation d'environ **30 000 m² de logements (soit environ 415 logements au total)** comprenant 36% de logements locatifs sociaux (soit environ 148 logements).

La répartition des logements s'organise de la manière suivante :

• **sur la partie Est**, 111 logements réalisés ou en cours de livraison, représentant au total environ 8 700 m² SDP, soit **30 % du programme global de construction** ;

• **sur la partie restante de la ZAC**, environ 300 logements représentant au maximum environ 21 300 m² SDP, soit **70% du programme global de construction** ;

La division des lots et les surfaces de plancher pour chacun des lots restant à construire sont susceptibles d'évolution.

Zone d'Aménagement Concerté Centre-ville sur le territoire de la commune de Cesson

DOSSIER DE REALISATION

R3 - LES MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT ECHELONNEES DANS LE TEMPS

A. PLAN DE PHASAGE DE L'OPERATI ON

Le bilan financier prévisionnel de la ZAC Centre-ville est présenté sur une durée échelonnée et **pourra faire l'objet d'évolution selon l'avancement des études et des acquisitions foncières**

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

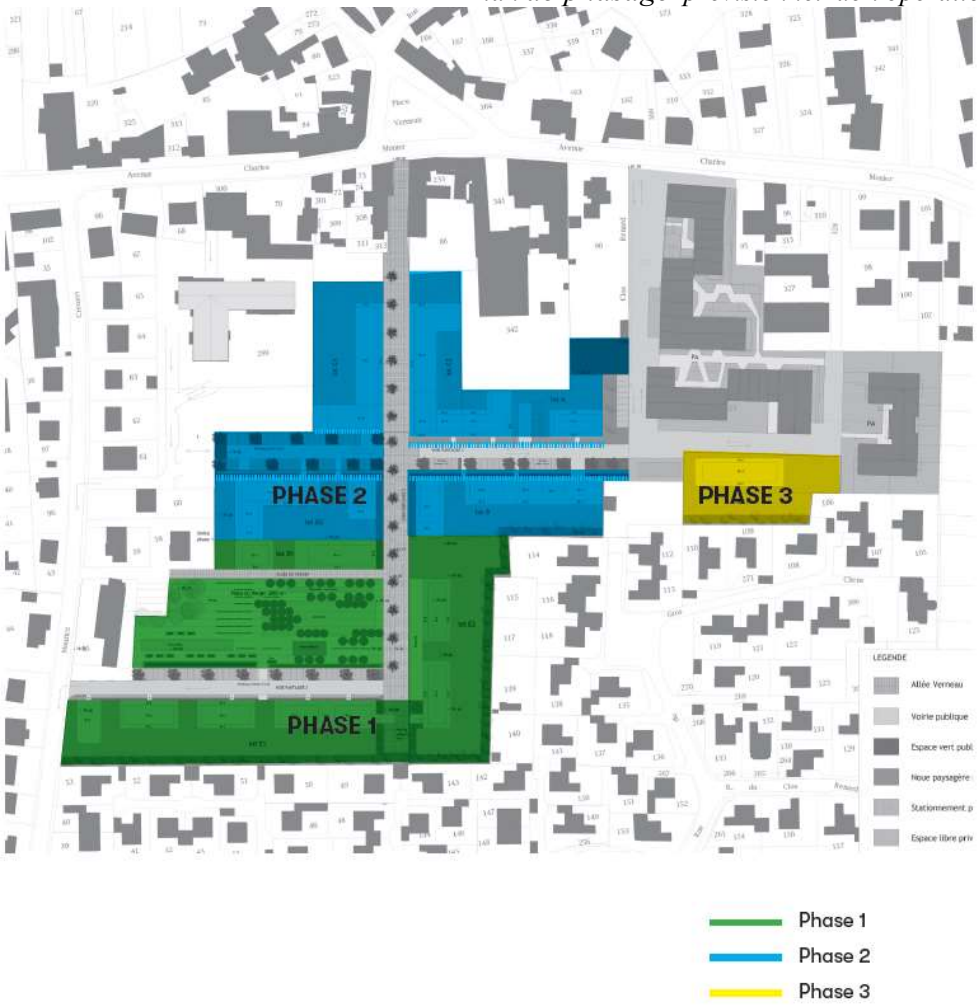
• **une phase 0** correspondant au permis d'aménager du Clos Renard qui a débuté en 2016 et s'achèvera par une livraison des 31 logements du second lot (permis de construire obtenu en mai 2017) et les travaux de finition des espaces publics;

• **une phase 1** qui débutera prévisionnellement en 2021 et s'achèvera en 2023 et qui portera sur le secteur verger, afin d'urbaniser rapidement depuis la connexion avec la rue Maurice Creuset les lots D1, E1 et E2. Aux termes de celle-ci, on compterait environ cent trente logements sur le site et la création de la voie primaire de desserte ainsi qu'une partie des places publiques de parking en aérien au droit du verger et entre lots D1 et E2;

• **une phase 2** qui débutera prévisionnellement en 2022 et s'achèvera en 2024, qui correspondra à la réalisation du cœur de la ZAC (environ 180 logements et la création des voies secondaires dont la voie piétonne au droit de l'impasse Verneau);

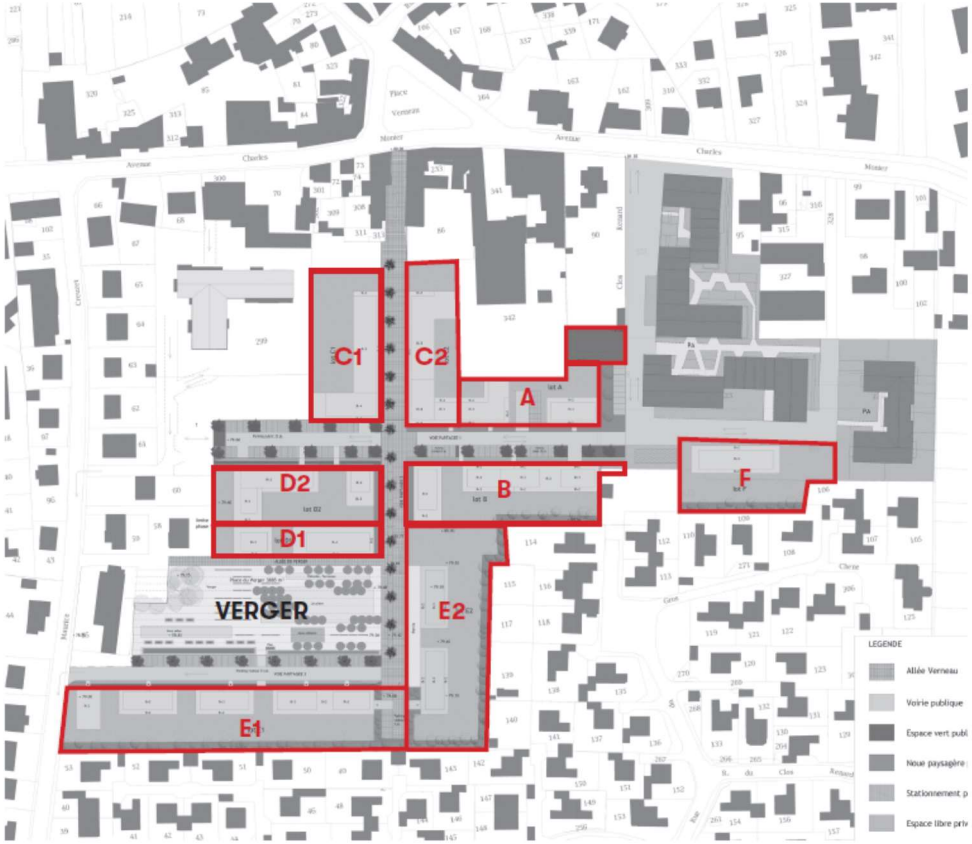
• **une phase 3** qui débutera prévisionnellement en 2023 et s'achèvera en 2025 pour permettre l'aménagement du dernier lot de la ZAC (lot F) et le développement des derniers logements de la zone.

Plan de phasage prévisionnel de l'opération



Source SAROAM - 2019

Plan prévisionnel de repartition des futurs lots de l'opération



Source SAROAM - 2019

B. BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

a) Modalités prévisionnelles de financement de la ZAC

DEPENSES (en € H.T)	
ACQUISITIONS FONCIERES	
Dans le périmètre du Permis d'aménager Clos Renard	1 217 000 €
Hors périmètre du Permis d'aménager Clos Renard	4 184 000 €
Total acquisitions foncières	***5 401 000 €***
ETUDES ET PRESTATIONS DIVERSES	
Dans le périmètre du Permis d'aménager Clos Renard	170 000 €
Hors périmètre du Permis d'aménager Clos Renard	352 830 €
Total études et prestations diverses	***522 830 €***
TRAVAUX ET MAITRISE D'ŒUVRE	
Dans le périmètre du Permis d'aménager Clos Renard	660 000 €
Hors périmètre du Permis d'aménager Clos Renard	1 866 200 €
Phase 1	680 000 €
Phase 2	980 000 €
Phase 3	206 200 €
Total travaux et maitrise d'œuvre	***2 526 200 €***
CONTRIBUTIONS (au réseau ENEDIS)	
Dans le périmètre du Permis d'aménager Clos Renard	9 000 €
Hors périmètre du Permis d'aménager Clos Renard	80 000 €
Contribution à l'extension du groupe scolaire et au plateau sportif	654 000 €
Total Contributions	***743 000 €***
AUTRES DEPENSES	
Dans le périmètre du Permis d'aménager Clos Renard	0 €
Hors périmètre du Permis d'aménager Clos Renard	35 000 €
Total autres dépenses	***35 000 €***
SOUS-TOTAL DEPENSES DIRECTES	**8 574 030 €**
Frais de structure	1 176 000 €
Frais financiers (portage)	52 200 €
SOUS-TOTAL DEPENSES INDIRECTES	**1 228 400 €**
DEPENSES	**10 456 230 €**

ZAC CENTRE-VILLE – DOSSIER DE REALISATION

RECETTES (en € H.T)	
CHARGES FONCIERES	
Dans le périmètre du Permis d'aménager Clos Renard	2 513 000 €
Hors périmètre du Permis d'aménager Clos Renard	6 507 230 €
SOUS-TOTAL CHARGES FONCIERES	**9 020 231 €**
AUTRES RECETTES	
Hors périmètre du Permis d'aménager Clos Renard	
Participation de l'acquéreur du lot E1-E2 (cession réalisée par EPFIF)	688 000 €
Subvention ARENE	33 000 €
Remboursement partiel par promoteurs la participation versée à ENEDIS par l'EPA	61 000 €
Subvention d'équilibre	523 200 €
Participation de la ville de Cesson	130 800 €
SOUS-TOTAL AUTRES RECETTES	**1 436 000 €**
TOTAL RECETTES	**10 456 230 €**
SOLDE	**0 €**

b) Modalités prévisionnelles échelonnées dans le temps

Bilan global opération ZAC Centre-Ville		2020 et antérieur	2021	2022	2023	2024	2025
DEPENSES	**arrondies HT**						
ACQUISITIONS FONCIERES	**5 401 000 €**	**1 217 217 €**	**1 374 310 €**	**2 682 215 €**	**127 258 €**	**0 €**	**0 €**
Dans le périmètre du Permis d'aménager Clos Renard	1 217 217 €	1 217 217 €					
Hors périmètre du Permis d'aménager Clos Renard	4 183 783 €		1 374 310 €	2 682 215 €	127 258 €		
ETUDES ET PRESTATIONS DIVERSES	**522 830 €**	**342 863 €**	**75 000 €**	**60 000 €**	**30 000 €**	**14 967 €**	**0 €**
Dans le périmètre du Permis d'aménager Clos Renard	183 410 €	183 410 €					
Hors périmètre du Permis d'aménager Clos Renard	339 420 €	159 453 €	75 000 €	60 000 €	30 000 €	14 967 €	
TRAVAUX ET MAITRISE D'ŒUVRE	**2 526 200 €**	**577 250 €**	**500 000 €**	**700 000 €**	**500 000 €**	**178 000 €**	**70 950 €**
Dans le périmètre du Permis d'aménager Clos Renard	660 000 €	480 000 €		180 000 €			
Hors périmètre du Permis d'aménager Clos Renard	1 866 200 €	97 250 €	500 000 €	520 000 €	500 000 €	178 000 €	70 950 €
Phase 1	680 000 €	37 000 €	440 000 €	103 000 €	100 000 €		
Phase 2	980 000 €	50 000 €	55 000 €	412 000 €	395 000 €	68 000 €	
Phase 3	206 200 €	10 250 €	5 000 €	5 000 €	5 000 €	110 000 €	70 950 €
CONTRIBUTIONS (au réseau ENEDIS)	**743 000 €**	**9 000 €**	**0 €**	**236 200 €**	**327 000 €**	**170 800 €**	**0 €**
Dans le périmètre du Permis d'aménager Clos Renard	9 000 €	9 000 €					
Hors périmètre du Permis d'aménager Clos Renard	80 000 €			40 000 €		40 000 €	
Participation à l'extension du groupe scolaire et au plateau sportif	654 000 €			196 200 €	327 000 €	130 800 €	
AUTRES DEPENSES	**35 000 €**	**9 900 €**	**5 020 €**	**5 020 €**	**5 020 €**	**5 020 €**	**5 020 €**
Dans le périmètre du Permis d'aménager Clos Renard	9 900 €	9 900 €					
Hors périmètre du Permis d'aménager Clos Renard	25 100 €		5 020 €	5 020 €	5 020 €	5 020 €	5 020 €
S-TOTAL DEPENSES AVANT FRAIS DE STRUCTURE/FINANCIERS	**9 228 030 €**	**2 156 230 €**	**1 954 330 €**	**3 683 435 €**	**989 278 €**	**368 787 €**	**75 970 €**
FRAIS DE STRUCTURE	**1 176 000 €**	**400 000 €**	**155 200 €**	**155 200 €**	**155 200 €**	**155 200 €**	**155 200 €**
FRAIS FINANCIERS	**52 200 €**	**10 000 €**	**12 000 €**	**27 000 €**	**500 €**	**500 €**	**2 200 €**
TOTAL DEPENSES CUMULEES	**10 456 230 €**	**2 566 230 €**	**2 121 530 €**	**3 865 635 €**	**1 144 978 €**	**524 487 €**	**233 370 €**
RECETTES							
CHARGES FONCIERES	**9 020 230 €**	**2 513 000 €**	**0 €**	**1 374 800 €**	**2 949 780 €**	**2 182 650 €**	**0 €**
Dans le périmètre du Permis d'aménager Clos Renard	2 513 000 €	2 513 000 €					
Hors périmètre du Permis d'aménager Clos Renard	6 507 230 €			1 374 800 €	2 949 780 €	2 182 650 €	
AUTRES RECETTES (hors périmètre du Permis d'aménager Clos Renard)	**1 436 000 €**	**33 000 €**	**688 000 €**	**523 200 €**	**151 800 €**	**20 000 €**	**20 000 €**
Participation de l'acquéreur du lot E1-E2	688 000 €		688 000 €				
Subvention ARENE	33 000 €	33 000 €					
Remboursement partiel par promoteurs participation versée à ENEDIS	61 000 €				21 000 €	20 000 €	20 000 €
Subvention d'équilibre	523 200 €			523 200 €			
Participation Ville de Cesson	130 800 €				130 800 €		
TOTAL RECETTES CUMULEES	**10 456 230 €**	**2 546 000 €**	**688 000 €**	**1 898 000 €**	**3 101 580 €**	**2 202 650 €**	**20 000 €**
SOLDE RECETTES - DEPENSES	**0 €**	**-20 230 €**	**-1 433 530 €**	**-1 967 635 €**	**1 956 602 €**	**1 678 163 €**	**-213 370 €**

Zone d'Aménagement Concerté Centre-ville sur le territoire de la commune de Cesson

DOSSIER DE REALISATION

R4 - COMPLEMENT DE L'ETUDE D'IMPACT

Le dossier de réalisation de ZAC complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R.311-2, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création de ZAC.

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