

Copie conforme
Pour le Préfet et par délégation
La Chef du Service Territoires,
Aménagements et Connaissances


Aude LEDAY-JACQUET



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

Direction Départementale des Territoires
Service Territoires, Aménagements et Connaissances

Arrêté n° 2020/DDT/STAC/003
portant création de la Zone d'Aménagement Concerté dite « CENTRE-VILLE »
sur le territoire de la commune de CESSON

Le préfet de Seine-et-Marne,
Officier de la Légion d'Honneur,

VU le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 103-2 et suivants, L. 300-1, L. 311-1 et suivants, L. 321-14, L. 331-7-5°, R. 102-3, R. 311-1 et suivants, et R. 331-6 ;

VU le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 122-1 et suivants, R. 122-1 et suivants, L. 123-1 et suivants, R. 123-1 et suivants ;

VU la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions modifiée et complétée par la loi n° 82-623 du 22 juillet 1982 ;

VU la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État ;

VU la loi n° 83-636 du 13 juillet 1983 portant modification du statut des agglomérations nouvelles, modifiée par les lois n° 87-502 du 18 juillet 1987 (article 27), n° 89-550 du 2 août 1989, n° 91-1256 du 17 décembre 1991 ;

VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) ;

VU la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, dite loi Urbanisme Habitat (UH) ;

VU la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite loi Grenelle 1 ;

VU la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle 2 ;

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR ;

VU l'arrêté du 20 décembre 1983, validée par la loi n° 84-1284 du 31 décembre 1984 et définissant le périmètre de l'agglomération nouvelle de Sénart ville nouvelle ;

VU le décret n° 73-968 du 15 octobre 1973 portant création de l'établissement public chargé de l'aménagement de la ville nouvelle de Sénart, modifié par les décrets n° 85-763 du 18 juillet 1985, n° 87-13 du 13 janvier 1987, n° 97-402 du 23 avril 1997, n° 2012-1247 du 7 novembre 2012 et n° 2013-938 du 18 octobre 2013 ;

VU l'arrêté interpréfectoral n° 2015-PREF.DRCL/955 du 15 décembre 2015 portant création d'un EPCI à fiscalité propre issu de la fusion de la communauté d'agglomération Evry Centre Essonne, de la communauté d'agglomération Seine Essonne, de la communauté d'agglomération de Sénart et de la communauté d'agglomération de Sénart en Essonne avec extension à la commune de Grigny ;

VU le décret du Président de la République en date du 15 janvier 2020 portant nomination de monsieur Thierry COUDERT, préfet de Seine-et-Marne (hors classe) ;

VU le décret du Président de la République en date du 14 mai 2019 portant nomination de monsieur Cyrille LE VELY, administrateur civil hors classe détaché en qualité de sous-préfet hors classe, secrétaire général de la préfecture de Seine-et-Marne (classe fonctionnelle II) ;

VU le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), approuvé le 27 décembre 2013 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cesson, approuvé le 16 décembre 2003, modifié les 27 septembre 2007, 17 novembre 2011, 30 juillet 2014, 9 décembre 2015, 17 décembre 2015 et 12 octobre 2016, et dont la révision générale du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite par délibération du conseil municipal le 14 septembre 2016 ;

VU la délibération n° 15/2014 du 17 décembre 2014 du Conseil d'Administration de l'EPA Sénart relative au lancement de la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Centre-Ville » sur le territoire de la commune de Cesson ;

VU la délibération du 5 novembre 2014 du conseil municipal de la commune de Cesson donnant un avis favorable sur les objectifs et les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC « Centre-Ville » sur le territoire de la commune de Cesson ;

VU la décision DRIEE-SDDTE-2017-225 de l'autorité environnementale (Préfet de Région Île-de-France) en date du 10 novembre 2017 dispensant la ZAC « Centre-Ville » sur le territoire de la commune de Cesson de la réalisation d'une étude d'impact en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement ;

VU la mise à disposition du public du projet de dossier de création, dans le cadre de la concertation, du 29 janvier au 28 février 2018 inclus, concernant le dossier de création de la ZAC « Centre-Ville » à Cesson ;

VU la délibération n° 04/2018 du 7 mars 2018 du conseil d'administration de l'EPA Sénart relative à l'arrêt du bilan de la concertation de la ZAC « Centre-Ville » sur le territoire de la commune de Cesson ;

VU la délibération n° 05/2018 du 7 mars 2018 du conseil d'administration de l'EPA Sénart approuvant le dossier de création de la ZAC « Centre-Ville » sur le territoire de la commune de Cesson ;

VU la délibération n° DEL-2018/233 du 26 juin 2018 du conseil communautaire de la communauté d'agglomération Grand-Paris-Sud-Seine-Esson-Sénart émettant un avis favorable assorti de prescriptions techniques sur le projet de dossier de création de la ZAC « Centre-Ville » sur le territoire de la commune de Cesson ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2018/DDT/STAC/005 du 7 novembre 2018 portant création de la Zone d'Aménagement Concerté dite « Centre-Ville » sur le territoire de la commune de Cesson ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2020/DDT/STAC/002 portant abrogation de l'arrêté n° 2018/DDT/STAC/005 du 7 novembre 2018 portant création de la Zone d'Aménagement Concerté dite « Centre-Ville » sur le territoire de la commune de Cesson ;

CONSIDERANT que la ZAC « Centre-Ville » sur le territoire de la commune de Cesson se situe à l'intérieur de l'Opération d'Intérêt National (OIN) de Sénart – Ville nouvelle ;

CONSIDERANT que l'aménagement de ce secteur permet une densification urbaine dans le respect du Plan Local d'Urbanisme approuvé par la commune de Cesson et du SDRIF ;

CONSIDERANT que l'opération s'inscrit dans le développement d'un secteur à environ un kilomètre d'une gare existante ;

CONSIDERANT que l'opération s'inscrit dans les objectifs du Contrat d'Intérêt National (CIN) « Porte Sud du Grand Paris » ;

CONSIDERANT que le dossier de création de ZAC « Centre-Ville » a été présenté au public ce qui a permis le recueil d'observations ;

CONSIDERANT que les incidences notables du projet sur l'environnement n'ont pas évolué depuis la décision de dispense de la réalisation d'une étude d'impact en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement ;

CONSIDERANT qu'une irrégularité au regard de l'autorité compétente pour signer l'arrêté préfectoral n° 18/BC/481 donnant délégation de signature à Monsieur Nicolas de MAISTRE entache d'un vice de procédure l'arrêté préfectoral n° 2018/DDT/STAC/005 du 7 novembre 2018 ;

CONSIDERANT que l'article 2 de l'arrêté préfectoral n° 2018/DDT/STAC/005 du 7 novembre 2018 comporte une erreur matérielle sur le pourcentage de logements locatifs sociaux à produire dans le cadre des nouvelles constructions à réaliser ;

CONSIDERANT que l'arrêté préfectoral n° 2018/DDT/STAC/005 du 7 novembre 2018 a été abrogé par l'arrêté préfectoral n° 2020/DDT/STAC/002 pour vice de procédure et erreur matérielle contenue dans l'article 2 ;

CONSIDERANT que les dispositions contenues dans le dossier de création de ZAC « Centre-Ville » de Cesson restent inchangées ;

SUR proposition de monsieur le directeur départemental des territoires,

ARRÊTE

ARTICLE 1 : La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Centre-Ville » est créée sur le territoire de la commune de Cesson, délimitée par un trait continu épais de couleur rouge sur le plan de délimitation en pièce n° 3 du dossier de création annexé au présent arrêté.

ARTICLE 2 : Le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone porte sur environ 19 300 m² de Surface de Plancher destinés à la création d'environ 304 logements nouveaux.

Au total, compte tenu des constructions existantes ou autorisées à la date de création de la ZAC, le programme global des constructions à l'intérieur de la zone sera d'environ 28 000 m² de surface de plancher représentant environ 415 logements, dont environ 30 % de logements locatifs sociaux.

ARTICLE 3 : Les constructions réalisées à l'intérieur de la ZAC seront exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement. L'opération prendra en charge les coûts générés par la réalisation des voies et des réseaux publics intérieurs à la zone, ainsi que ceux des espaces verts et des aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usager de la zone.

ARTICLE 4 : L'aménagement et l'équipement de la zone seront conduits par la personne morale EPA Sénart (Établissement Public d'Aménagement de Sénart) qui a pris l'initiative de la création de ladite ZAC.

ARTICLE 5 : Le présent arrêté fera l'objet :

- d'un affichage au siège de la communauté d'agglomération Grand-Paris-Sud-Seine-Essonne-Sénart ;
- d'un affichage en mairie de Cesson ;
- d'une mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal régional ou local diffusé dans le département ;
- d'une publication au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

Cet arrêté, ainsi que le dossier de création, sont tenus à la disposition du public :

- au siège de la communauté d'agglomération Grand-Paris-Sud-Seine-Essonne-Sénart ;
- en mairie de Cesson ;

- à la préfecture de Seine-et-Marne ;
- à la Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne.

ARTICLE 6 : Une ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Président de la communauté d'agglomération Grand-Paris-Sud-Seine-Essonne-Sénart ;
- Monsieur le Maire de Cesson ;
- Monsieur le Directeur Général de l'EPA Sénart (Direction des Opérations) ;
- Monsieur le Directeur départemental des territoires de Seine-et-Marne.

Chacun est chargé, en ce qui le concerne, d'en assurer l'exécution.

Melun, 17 AOUT 2020

Le Préfet de Seine-et-Marne



Thierry COUDERT

NB : Délais et voies de recours (application de la loi 2000-321 du 12 avril 2000 et de l'article R. 421-1 du code de justice administrative)

Dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent arrêté, les recours suivants peuvent être introduits en recommandé avec accusé de réception :

- soit un recours gracieux, adressé à Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne – 12, rue des Saints-Pères – 77 010 Melun cedex ;
- soit un recours hiérarchique, adressé à Monsieur le Ministre de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales – 92 055 La Défense cedex ;
- soit un recours contentieux, en saisissant le Tribunal Administratif – 43, rue du Général de Gaulle – code postale 8630 – 77 008 Melun cedex, ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai du recours contentieux ne court qu'à compter du rejet explicite ou implicite de l'un de ces deux recours. Un rejet est considéré comme implicite au terme d'un silence de l'administration pendant deux mois.