

---

**CESSON**

**MODIFICATION N°1**

**DU**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**



---

**NOTICE EXPLICATIVE**

PROCEDURE PRESCRITE PAR DELIBERATION DU 18 DECEMBRE 2024

APPROUVEE PAR DELIBERATION LE XXXXXXXX 2025

**VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

PREAMBULE.....	3
NOTICE EXPLICATIVE .....	4
Rappel de la procédure .....	4
Objet de la procédure .....	4
Plan de situation du quartier et de la zone objet de la procédure .....	5
Choix de la procédure et respect du cadre règlementaire .....	6
Déroulement de la procédure de modification.....	6
Présentation et justification des modifications .....	7
COMPATIBILITE AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX .....	10
LISTE DES PIECES MODIFIEES.....	11
ANNEXES.....	12

## PREAMBULE

La présente notice explicative a pour objet de présenter la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Cesson.

Cette procédure a été engagée par délibération du conseil municipal n°97/2024 en date du 24 décembre 2024.

Dans un souci de clarté, les modifications objet de la présente notice sont matérialisées en rouge.

Cette notice est l'une des pièces du dossier de modification avec les actes de procédures et les pièces modifiées à savoir le rapport de présentation, le règlement écrit et graphique.

Cette pièce n'est pas opposable en tant que telle au sens de la réglementation de l'urbanisme.

# NOTICE EXPLICATIVE

## Rappel de la procédure

La commune de Cesson est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme révisé depuis le 16 mars 2022.

Engagée par délibération n° 97-2024 du conseil municipal date du 24 décembre 2024, après échange technique avec les services de l'Etat du jeudi 12 décembre 2024, la présente modification constitue la première modification du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

## Objet de la procédure

Aujourd'hui, la commune souhaite faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme (PLU). La présente modification ne concerne pas l'ensemble des zones du PLU compte tenu notamment des limites fixes par le code de l'urbanisme en ce qui concerne les possibilités d'évolution dans le cadre d'une modification.

L'ajustement nécessaire et à mettre en œuvre est directement lié au développement urbain compte tenu de la situation de la commune dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de Sénart et de l'adaptation des équipements qui en résultent pour la satisfaction des besoins des habitants et notamment des familles et des jeunes.

## Plan de situation du quartier et de la zone objet de la procédure



Vue depuis la rue de Paris

La commune de Cesson est propriétaire de la parcelle cadastrée X 765 d'une contenance de 43 906 m<sup>2</sup> sur laquelle est prévue l'installation d'un terrain multisport.

Ce foncier répond aux enjeux, caractéristiques et contraintes notamment de distance par rapport aux habitations pour l'implantation de cet équipement public identifié comme prioritaire.

L'objet unique de la modification vise à autoriser un seul équipement public à vocation sportive et de loisirs d'une emprise au sol de 1000 m<sup>2</sup> identifiée dans la zone naturelle.

A cet effet, cette modification a pour finalité un ajustement mineur du règlement écrit et graphique consistant en l'ajout d'une phrase afin d'autoriser un seul et unique équipement sportif et de loisirs de type terrain multisports city stade sur une emprise de 1000 m<sup>2</sup> appartenant à la parcelle communale cadastrée X 765.

## Choix de la procédure et respect du cadre règlementaire

Le choix de la procédure découle de la prise en compte du cadre règlementaire fixé par le code de l'urbanisme. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 de nouvelles dispositions sont applicables. C'est au regard de ces dispositions et notamment des articles L.153-36 et suivants dudit code que le choix de la modification a été retenu et validé sur le principe par le service aménagement de la Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne dans la mesure où :

- Elle ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à aggraver les risques de nuisance.

Ces conditions sont ici parfaitement respectées par la présente modification. En effet, son contenu ne concerne qu'un ajustement léger de la réglementation locale de l'urbanisme (écrit et graphique).

Par ailleurs, il n'est prévu aucune évolution des orientations du projet d'aménagement et de développement durables et les limites des zones boisées, naturelles ou des espaces boisés classés ne sont pas concernées.

La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels.

## Déroulement de la procédure de modification

- Échange technique préalable avec le service aménagement de la DDT 77
- Approbation de la délibération portant engagement de ladite procédure
- Réalisation en régie du dossier de modification n°1 du PLU
- Saisine de l'autorité environnementale de dispense d'évaluation environnementale au titre du cas par cas
- Notification du dossier de projet de modification aux personnes publiques associées et consultées
- Désignation du commissaire enquêteur et enquête publique d'une durée de 30 jours
- Prise en compte éventuelle des observations du public
- Approbation de la modification par délibération du conseil municipal
- Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité dont affichage et versement sur le Géoportail de l'urbanisme pour caractère exécutoire.

## Présentation et justification des modifications

La présente procédure de modification n°1 du PLU implique la modification de plusieurs pièces règlementaires composant le PLU opposable à savoir le règlement écrit et graphique.

Cette partie concerne les évolutions par rapport au PLU en vigueur.

### **LES MODIFICATIONS APPORTEES A LA PIECE 5- REGLEMENT ECRIT :**

La modification apportée au règlement implique uniquement la zone naturelle- N au droit d'une emprise de 1000 m<sup>2</sup> représentée par une forme rectangulaire en ce qui concerne l'emprise et fixe la hauteur à respecter. Les autres dispositions demeurent inchangées.

L'ajustement est ainsi mineur au regard de la zone.

### **Nature de la modification :**

Ajustement technique du règlement écrit afin d'autoriser un unique équipement public sportif et de loisirs et plus précisément un terrain multisports sur une emprise foncière communale circonscrite à 1000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur la parcelle X765 et du règlement graphique en conséquence. Il est précisé ici que seul un équipement est autorisé sur l'emprise définie et non dans l'ensemble de la zone naturelle dont la hauteur maximale est fixée à 4 mètres.

### **Justification :**

La ville a identifié un manque d'équipement public à vocation sportive et de loisirs dans le quartier récent de la Plaine du Moulin à Vent où résident la part la plus importante des jeunes cessonnois. Dans le cadre de la réalisation de l'analyse des besoins sociaux est ainsi ressorti la nécessité d'accentuer la politique municipale en faveur de la jeunesse et des familles de ce quartier et d'équilibrer les structures à l'échelle communale par la réalisation d'un terrain multisports sur une partie de la parcelle communale X 765 rétrocédée à la ville.

L'enjeu est donc de répondre aux besoins de la population en nette augmentation et de favoriser une activité physique libre et autonome pour tous et le lien social multigénérationnel dans une logique d'équilibre et d'attractivité territoriale.

Concrètement, la modification du règlement de la zone N est présentée ci-dessous.

**LES MODIFICATIONS APORTEES A L'ARTICLE N-1- DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES  
A CONDITION**

**CHAPITRE I- dispositions propres à la zone N**

<b>AVANT</b>	<b>APRES</b>
<p>N-A-1-3/ Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :</p> <p>Dans la zone N identifiée par un contour spécifique :</p> <p>Un seul équipement public et d'intérêt collectif lié au sport et au loisirs consistant en un terrain multisport et d'agrès écoresponsables</p>	<p><b>Les dispositions de l'article N-A-1-3 relatives aux destinations et sous destinations des constructions autorisées sous condition sont complétées afin d'autoriser uniquement l'installation d'un terrain multisport et d'agrès représentant une emprise totale de 1000 m<sup>2</sup> sur une parcelle communale d'une superficie de 43 906 m<sup>2</sup>.</b></p>
<p>N-B-I-1-1 : Les règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol</p>	<p><b>Afin de préserver la zone N, il est ajouté à cet article une limite à 0.5% de l'emprise au sol sur l'unité foncière à la date d'approbation de la présente, non renouvelable et uniquement pour l'installation sportive et de loisirs susvisée.</b></p>
<p>N-B-I-1-2 : Les règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des aménagements</p>	<p><b>Dans le même objectif, il est précisé que la hauteur maximale n'excède pas 4 mètres filet compris.</b></p>

## LES MODIFICATIONS APORTEES A LA PIECE 4.2 – REGLEMENT GRAPHIQUE

Le foncier choisi pour l'implantation de l'installation sportive et de loisirs destinée au public est identifié sur le document graphique afin de circonscrire les possibilités en zone naturelle et ainsi garantir l'intégrité des espaces verts aménagés dans le cadre de la réalisation de la ZAC Plaine du Moulin à Vent.

Ajustement de la pièce graphique 4.2



## COMPATIBILITE AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

La présente modification n'a pas d'effet de modifier le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Au contraire, la réalisation du terrain multisports s'inscrit totalement dans les orientations du PADD par la mise en adéquation des équipements publics aux besoins des habitants tout particulièrement.

En ce qui concerne la compatibilité avec les documents supra-communaux en vigueur, les modifications susvisées sont accordées.

## LISTE DES PIÈCES MODIFIÉES

Comme précisé plus haut, la présente modification entraîne l'évolution des pièces suivantes :

- Pièce 1 : Rapport de présentation
- Pièce 4-2 : Règlement graphique
- Pièce 5 : Règlement écrit

Toutes les autres pièces sont inchangées.

# ANNEXES



Ville de **CESSON**  
Département de Seine et Marne

Envoyé en préfecture le 24/12/2024  
Reçu en préfecture le 24/12/2024  
Publié le   
ID : 077-217700673-20241224-DEL202412\_97-DE  
**N°97-2024**

Nombre de conseillers	En exercice : 33	Présents : 24	Votants : 33
Date de la convocation : 12/12/2024			
<b>Extrait du registre des Délibérations du Conseil Municipal</b> <b>Séance du Conseil Municipal du 18 décembre 2024</b>			
<b>Membres présents : CHAPLET Olivier, DUVAL Jean-Louis, PECULIER Charlyne, REALINI François, PREVOT Isabelle, POIRIER Vijay-Damien, FAYAT Marie-Annick, BELHOMME Jean-Michel, BOSSAERT Alexina, NALINE Stéfanie, BERTRAND Michel, CHEVALLIER Jean-Marie, LE GALLOUDEC Patricia, FARCY Jean-Luc, ORLANDO Dominique, GATUINGT Jean-Christophe, ZAURIN Rose-Marie, PIOLLET François, LAFUMA Sophie, LE MENTEC Yannick, BOSQUILLON Christophe, MARCHETTI Xaviera, FAVRE Julien, COTTALORDA Bruno</b>			
<b>Membres ayant donné pouvoir :</b> <b>Mme COGET Charline à Mr BELHOMME Jean-Michel</b> <b>Mme PAGES Caroline à Mr CHAPLET Olivier</b> <b>Mr DEVAUX Etienne à Mme LE GALLOUDEC Patricia</b> <b>Mme GRYMOPREZ Martine à Mme FAYAT Marie-Annick</b> <b>Mme GOUBERT Fanny à Mme PREVOT Isabelle</b> <b>Mr HEESTERMANS Jacques à Mr DUVAL Jean-Louis</b> <b>Mme DUCRET Frédérique à Mme PECULIER Charlyne</b> <b>Mr SABAS Marvin à Mr POIRIER Vijay-Damien</b> <b>Mme LABERTRANDIE Lydia à Mr BOSQUILLON Christophe</b>			
<b>Membres excusés :</b>			
<b>VUAY-DAMIEN POIRIER est nommé Secrétaire de séance</b>			

L'an deux mil vingt-quatre, le dix-huit décembre, à vingt heures, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la salle Chipping Sodbury, rue de la Plaine, en séance publique sous la présidence de Monsieur Olivier CHAPLET, Maire.

**OBJET : SERVICE URBANISME ET FONCIER- ENGAGEMENT PROCEDURE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.2141-1 et suivants,
- Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses article L153-36 et suivants,
- Vu le Code de l'environnement,
- Vu la délibération n°01/2017 du conseil municipal en date du 25 janvier 2017 portant opposition au transfert de la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et donc du Droit de Préemption Urbain,
- Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur,
- Vu le Plan Local de Développement Durable en vigueur,
- Vu l'avis de la commission urbanisme du 21 novembre 2024,

Envoyé en préfecture le 24/12/2024  
Reçu en préfecture le 24/12/2024  
Publié le   
ID : 077-217700673-20241224-DEL202412\_97-DE

Après avoir entendu l'exposé de Mr BELHOMME Jean-Michel

Considérant la nécessité d'engager la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme afin d'adapter les équipements publics sportifs  
Considérant que les modifications envisagées ne remettent pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

Sur proposition de M. le Maire,

#### LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après en avoir délibéré,

**Article 1 : DECIDE d'engager une procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur conformément aux dispositions des articles L153-41 et suivants du code de l'urbanisme.**

Article 2 : Fixe, conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, les modalités de concertation suivantes :

- Mise à disposition du dossier de projet au service urbanisme aux jours et heures d'ouverture de la mairie au public, et sur le site internet de la ville
- Mise à disposition d'un cahier d'observations, en mairie, destiné à recueillir par écrit les remarques des habitants.
- Parution d'une information générale dans le magazine municipal.

Article 3 : Conformément aux dispositions de l'article L. 132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, le projet de modification sera notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA) et soumis à enquête publique pendant plus de 30 jours consécutifs au début de l'année prochaine.

Article 4 : En application de l'article R. 153-20 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée en mairie durant un mois et mention de cet affichage sera inséré dans un journal du département.

Article 5 : Dit, que la présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet et Monsieur le DDT

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

#### Fait et délibéré ce jour à l'unanimité

Les jours, mois et an susdits et ont signé au registre les membres présents pour copie conforme.

Secrétaire de séance,

Vijay-Damien POIRIER

Adjoint au maire chargé  
des ressources humaines

Signé électroniquement par : VIJAY-DAMIEN POIRIER  
Date de signature : 20/12/2024  
Qualité : L'adjoint au maire chargé du personnel

Vijay-Damien POIRIER

Le Maire,

Olivier CHAPLET

Signé électroniquement par : OLIVIER CHAPLET  
Date de signature : 20/12/2024  
Qualité : Le Maire

Page 2 sur 2