

Jean-Marie PAULOT, commissaire enquêteur

A

Monsieur le Maire de Cesson sur Marne

Courrier arrivé le

128 MAI 2025

Mairie de Cesson .

Monsieur le Maire,

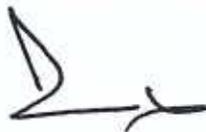
Je vous prie de trouver ci-joint mon rapport sur la modification n° 1 du PLU de Cesson.

Je remercie à cette occasion M Belhomme et les services municipaux qui ont bien voulu répondre à mes questions et faciliter le déroulement de l'enquête publique.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Fait à Vincennes le 26 mai 2025

Jean-Marie PAULOT



Sommaire

1 Organisation de l'enquête publique p 4

11 Objet de l'enquête p4

111 Objet du dossier p5

113 Cadre juridique p6

12 Désignation du commissaire enquêteur p6

13 Modalités de l'enquête p6

2 Déroulement de l'enquête publique p8

21 Publicité de l'enquête p8

211 Affichages p8

212 Parution dans les journaux p8

213 autres moyens p8

22 Documents mis à la disposition du public p9

221 Le dossier : p 9

222 Autres moyens p 9

23 Examen de la procédure p10

231 La saisine des personnes publiques associées p11

232 La concertation préalable p11

233 Autres remarques sur le dossier tel que diffusé p11

24 rencontres avec le maître d'ouvrage le 27 février 2025 p 12

25 Permanences p 13

26 Recueil des observations et des documents p 13

261 registres papier et numérique p13

262 Procès-verbal de synthèse p13

263 Le mémoire en réponse p13

3 Évaluation du projet soumis à l'enquête publique p 14 à18

4 Avis et conclusions motivées du commissaire enquêteur. p 19 à 21

Pièces jointes p 22 à 33

Introduction :

Le site internet de la ville de Cesson sur Marne présente ainsi la commune :

« La ville est située au sud-ouest du département de Seine et Marne, à une cinquantaine de km de Paris et à 8 km de Melun, Préfecture du département. Cesson est rattachée au canton de Savigny-le-Temple et appartient à l'Agglomération Grand Paris Sud, Seine-Essonne-Sénart depuis le 1^{er} janvier 2016.

La commune est composée d'un bourg et de plusieurs quartiers d'implantation plus ou moins récente.

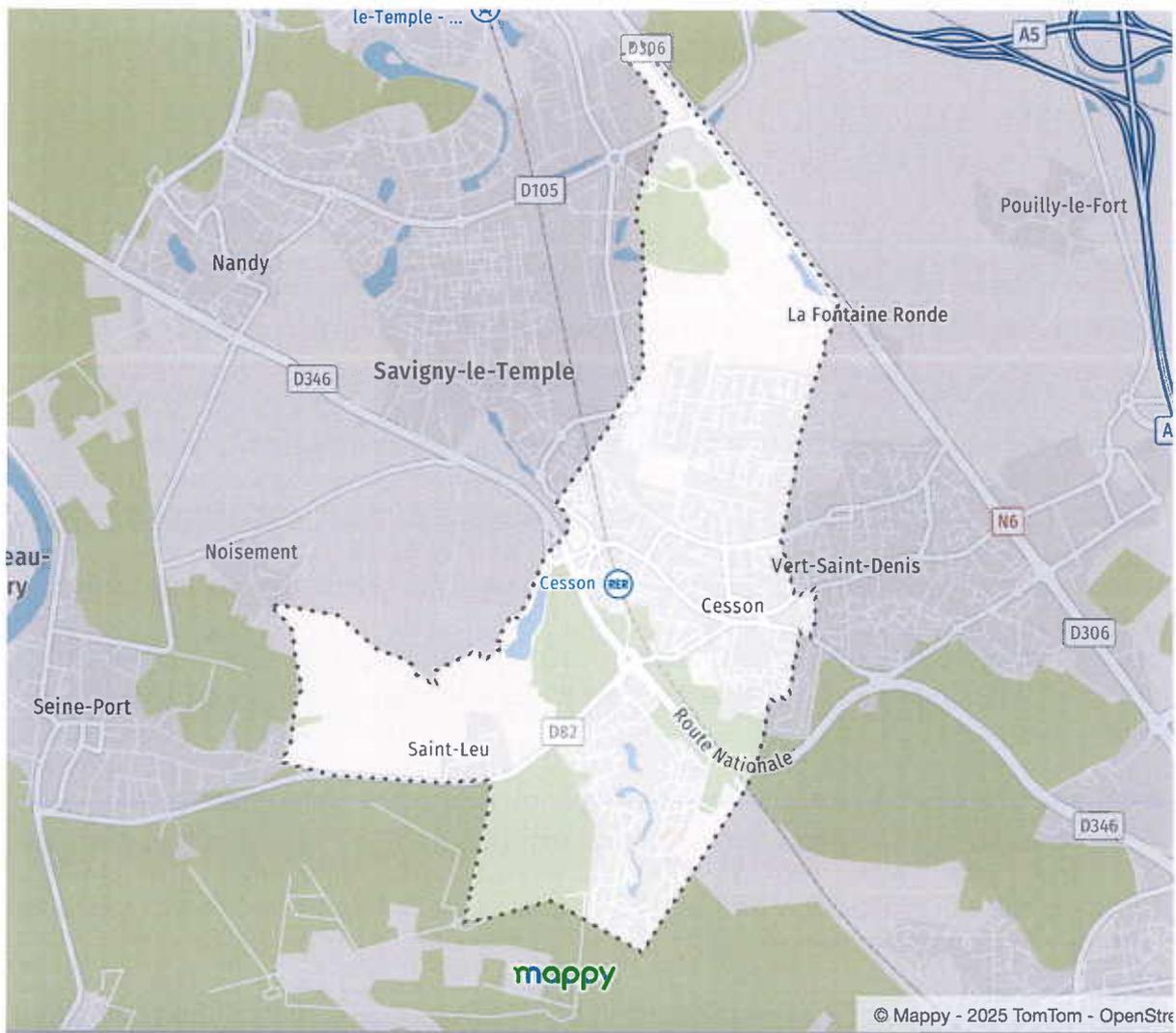
Hier petit village briard de 312 habitants (en 1914), Cesson a connu une évolution démographique importante ; passant de 4 938 habitants en 1975 à 11 069 au 1^{er} janvier 2023. »

Le 1^{er} janvier 2025, Cesson compte au dernier recensement 11141 habitants.

La carte qui suit montre sa localisation à proximité de Melun. C'est une ville qui s'étire du Nord au Sud sur près de 5,4kms et qui dans sa partie centrale – la plus ancienne - est large d'environ 1,7km.

La commune de Cesson est incluse dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National de Sénart.

De part et d'autre du centre se sont développés des quartiers pavillonnaires. Au Nord s'étend un quartier d'habitations, d'activités commerciales et d'entreprises en cours de développement avec la ZAC de la Plaine du Moulin à Vent.



La ZAC de la Plaine du Moulin à Vent, créée le 24 août 2004, organise l'aménagement d'une offre mixte d'activités, de commerces et de logements sur 150 ha, dans le secteur d'urbanisation préférentielle identifié par le SDRIF. Son programme résidentiel développé dans sa partie Sud est achevé à 95%. L'opération se poursuit, au Nord, avec l'aménagement d'une zone d'activités à dominante commerciale, dans la continuité du tissu économique existant.

1 Organisation de l'enquête publique

11 Objet de l'enquête :

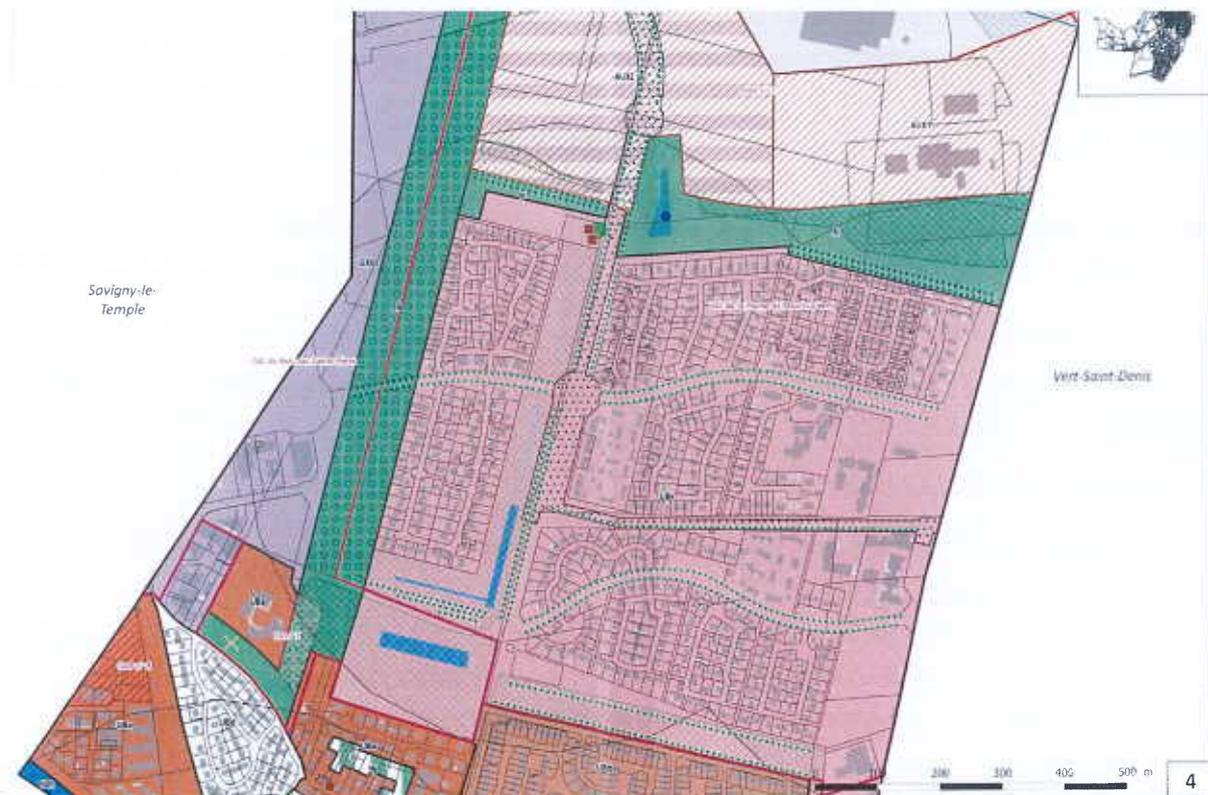
La ville de Cesson dispose d'un PLU adopté le 16 mars 2022. Elle n'a pas transféré cette compétence à la communauté de communes.

Par une délibération en date du 18 décembre 2024 le conseil municipal, convoqué le 12, a décidé d'engager une modification n°1 du plan local d'urbanisme conformément aux dispositions des articles L 153-36 et suivants du code de l'urbanisme « *afin d'adapter les équipements publics sportifs* ».

Cette délibération, suivant le procès-verbal du conseil municipal, a été adoptée à l'unanimité après l'exposé de Monsieur Belhomme, adjoint chargé de l'urbanisme.

Selon ce procès-verbal -disponible sur le site de la ville- il s'agit de « *permettre la réalisation d'un terrain multisports qu'on appelle « city stade » ainsi qu'un ensemble d'agrès de rue « street workout » sur une parcelle communale classée en zone naturelle strictement qui se situe au Nord de la ZAC du Moulin à Vent de la partie logements à proximité du bassin qui se situe sur le bord de la rue de Paris ».*

Orientée est/ouest, la zone concernée par l'implantation de ce terrain multisports apparaît en vert ci-dessous.



La création de cet équipement sportif nécessite la modification du PLU de la ville.

En effet, cette zone est classée zone naturelle.

111 Objet du dossier

La création de cet équipement multisports répond, selon la commune à un besoin : celui d'offrir « un 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 Cessonçais ». Un tel équipement sportif n'existe pas au Nord de la commune. Le sud de la commune, en revanche, est bien doté avec le stade Maurice Creuset (route de

Saint Leu) à proximité de la mairie et le complexe Colette Besson, avenue de la Zibeline, au sud qui combine plusieurs activités sportives : tennis, skate park etc...

113 Cadre juridique :

Pour procéder à cette modification du PLU la commune s'appuie sur les articles L 153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

Cet article prévoit que le maire peut modifier « *le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* ».

Dans la présentation au Conseil municipal de décembre 2024 le recours à cette procédure est ainsi justifié :

« Cette procédure de modification (...) est compatible avec les articles L 153-36...L513-48 du code de l'urbanisme dans la mesure où l'introduction de la possibilité de faire cette unité de sport en zone naturelle ne change pas les orientations dans le plan d'aménagement et de développement durable qui est la base et le fondement de notre PLU. Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle forestière parce la surface de cet équipement sportif est très faible vis-à-vis de la totalité de la surface de cet espace classé en zone naturelle ».

Plus précisément il s'agit d'implanter l'équipement sportif sur une superficie de 1000m² incluse dans la parcelle dite X 765, propriété de la commune, qui compte 43906m².

La procédure est la suivante :

- Délibération du conseil municipal : elle a eu lieu le 18 décembre 2024 pour engager la procédure ;
- Saisine de l'autorité environnementale aux fins de dispense d'évaluation environnementale qui a eu lieu le 3 février 2025 et restée sans réponse ;
- Notification du dossier et consultation des personnes publiques associées ;
- Enquête publique ;
- Approbation de la modification du PLU par le conseil municipal.

12 Désignation du commissaire enquêteur

J'ai été désigné par la présidente du Tribunal Administratif de Melun par arrêté (PJ 1) en date du 14 février 2025.

13 Modalités de l'enquête :

Après entretien avec les services de la mairie le 27 février 2025 Monsieur le Maire de Cesson a fixé (PJ n° 2) les modalités de l'enquête par arrêté n° 65/2025 en date du 27 février 2025.

Cet arrêté prévoit une enquête publique du vendredi 4 avril 2025 à 9 heures au lundi 5 mai 2025 à 17 heures 30 soit 31 jours consécutifs, avec un dossier de l'enquête disponible en mairie aux heures d'ouverture de celles-ci, également accessible sur le site de la mairie.

Les observations du public pourront être recueillies sur le registre paraphé par le commissaire enquêteur ainsi que par voie électronique à l'adresse modificationplu@ville-cesson.fr, ainsi que lors des deux permanences qu'il tiendra les mercredi 16 avril de 14 à 17H et le samedi 25 avril de 9 à 12h.

2 Déroulement de l'enquête publique

21 Publicité de l'enquête

211 Affichage :

L'affiche a été réalisée et apposée. J'ai pu le vérifier sur place. (PJ3)

212 Parution dans les journaux :

Les publications ont été faites dans la République de Seine-et-Marne et dans le Moniteur de Seine-et-Marne respectivement le 11 mars et le 7 avril.

213 autres moyens :

Le site internet de la ville de Cesson – qui comprend une rubrique consacrée à l'urbanisme - a relayé en première page (« Actualités ») l'information sur l'enquête publique et de manière visible et accessible.

Capture d'écran n°1



**Modification N°1 du
PLU mise à l'enquête
publique**



**Expérimen
déchet**

[VOIR TOUTES LES ACTUALITÉS](#)

Avec le dossier, le détail des modalités de consultation du dossier et des possibilités de déposer des observations.

22 Documents mis à la disposition du public :

221 Le dossier (papier ou numérique) comprend 5 pièces présentées dans l'ordre suivant :

1 Une notice explicative de 13 pages présentant la procédure, la modification du règlement de la zone N avec les contenances de la parcelle (43906m²) et de la superficie d'implantation de l'équipement sportif (1000m²), la modification à apporter au règlement graphique (schéma), et la liste des pièces modifiées : le rapport de présentation, le règlement graphique, et le règlement écrit. La délibération du conseil municipal en date du 18 décembre 2024 qui ouvre la procédure est jointe ;

2 Le rapport de présentation du PLU qui comprend 265 pages est modifié en p 209. Cette modification est apparente sur la première page du document ;

3 Le règlement graphique (une page couleur) modifié avec en clair le lieu d'implantation du terrain concerné, la dénomination des zones et l'échelle du document ;

4 Le règlement écrit (10 pages) avec les modifications - notées en première page - des dispositions applicables aux zones naturelles et forestières ;

5 Un document d'ensemble (22 pages) qui « *complète* » la notice explicative avec le compte rendu de la réunion avec les personnes publiques associées (art L153-40 du code de l'urbanisme) , les correspondances de certaines d'entre elles, la décision de la MRAE du 23 août 2019, l'arrêté municipal 65/2025 du 27 février 2025 ouvrant et organisant l'enquête publique, le certificat d'affichage et les parutions dans les journaux (annonces judiciaires et légales dans la République de Seine et Marne du 17 mars et du Moniteur de Seine et Marne du 22 mars, enfin l'annonce de l'enquête publique avec son mode d'emploi tel que publié sur le site de la ville.

L'introduction à ce document comprend une erreur sur l'horaire de la permanence du samedi 26 avril notée de 9H30 à 12h, contrairement à l'arrêté du maire de Cesson.

222 Autres moyens :

Le journal municipal « Cesson infos » d'avril-mai 2025 qui est placé dans les boîtes aux lettres de chaque foyer consacre en page 14 un article ainsi titré : « Urbanisme : Réalisation d'un équipement de sports et de loisirs-Modification n°1 du PLU – Mise à l'enquête publique. »

L'ensemble des modalités de l'enquête y figurent.

Le projet y est présenté comme « *un projet ambitieux visant à améliorer le bien-être de la population en créant un espace dédié à leur développement personnel, physique et social. Ce projet, situé stratégiquement sur la plaine du moulin à vent, combine des infrastructures sportives (street workout et terrain multisports) pour répondre aux besoins diversifiés de la commune. En plus de fournir des installations modernes, ce*

projet aspire à renforcer les liens intergénérationnels et à promouvoir la pratique sportive. »

Y figure également un schéma d'implantation : Capture d'écran 2



Bien qu'il n'y ait ni échelle, ni légende on y distingue les dimensions du terrain de sports (40 fois 20m), celles des agrès (10 fois 20m) soit 1000 m². La vue en perspective donne des indications sur les sports susceptibles d'y être pratiqués : sports individuels (agrès, courses...) ; sports collectifs : football, basket...

Sur son implantation : l'équipement sportif serait séparé des pavillons proches par la mise en place d'un « merlon ».

23 Examen de la procédure :

231 La saisine des personnes publiques associées :

Conformément à l'article L153-40 Monsieur le Maire a notifié le projet de modification aux personnes publiques associées et les a conviées à une réunion qui s'est tenue le 18 février 2025. Le compte-rendu de cette réunion figure au dossier de l'enquête (pièce n° 5). Aucune opposition n'a été formulée. Plusieurs avis favorables ont été enregistrés notamment celui de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Une réserve a été toutefois émise par l'EPA Sénart qui, tout en étant favorable, relève que « l'équipement sportif sera implanté à proximité d'un bassin public de régulation. » En conséquence il demande que « l'aménagement de cet équipement n'impacte pas l'intégrité du fonctionnement du bassin existant y compris ses berges, notamment sur le côté sud du bassin. »

Les limites du bassin concerné apparaissent dans la capture d'écran 2 dans la partie supérieure gauche.

232 La concertation préalable :

Suivant la délibération du conseil municipal de décembre 2024 une concertation préalable à l'enquête publique a été menée avec mise à disposition du dossier en mairie et possibilité d'adresser des observations par mel ou par courrier.

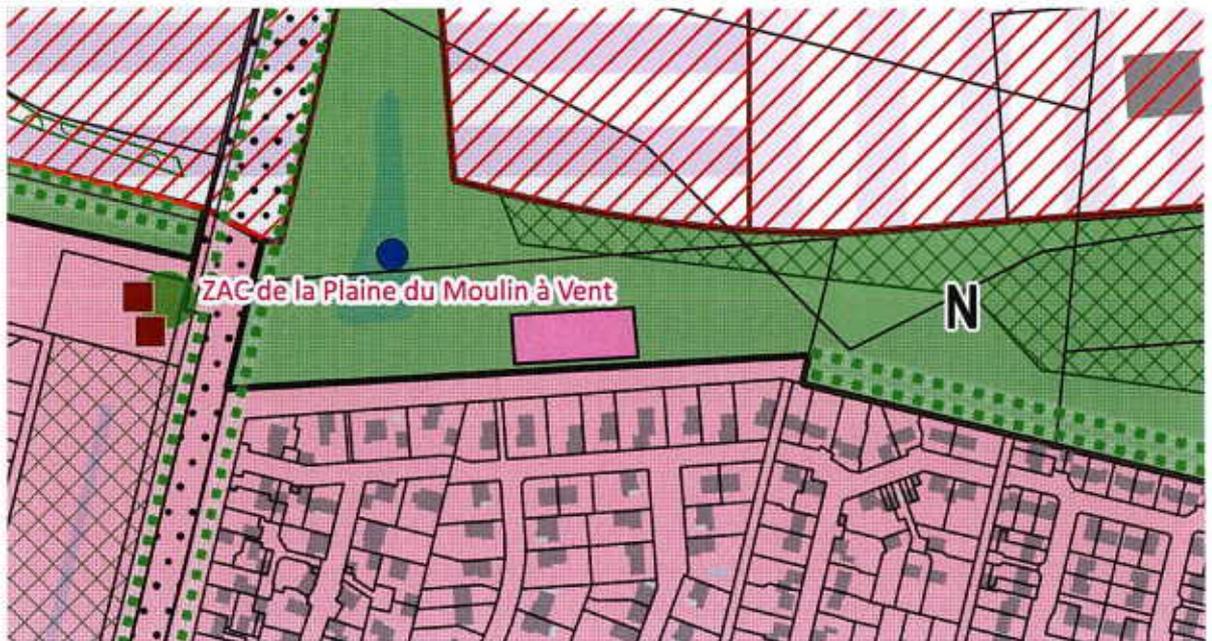
Deux personnes se sont manifestées, l'une par mel, l'autre en se déplaçant à la mairie mais aucune observation écrite n'a été déposée.

233 Autres remarques sur le dossier tel que diffusé :

Plusieurs points peuvent être relevés :

- La MRAE a été saisie le 3 février 2025 et n'a pas répondu à la date du 2 avril 2025. C'est pourquoi la commune a joint l'avis n°MRAE 77-056-2019 par lequel elle dispensait d'évaluation environnementale la révision du PLU de 2016 au motif que « *la révision du PLU de Cesson n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur la santé humaine ...* ». La commune a pu considérer légitimement que la modification objet de la présente enquête n'était pas, en raison de sa portée limitée, susceptible de suivre un traitement différent ; au demeurant, le délai de réponse de trois mois est dépassé ;
- Des terminologies différentes sont utilisées pour l'équipement sportif : « *terrain multisport* » (pièce 1 p 5) ; « *terrain multisports city stade* » (pièce 1 p 5) ; « *équipement public sportif et de loisirs* » ; dans le règlement, pièce opposable contrairement à la précédente, il s'agit d'un « *terrain multisport et d'agrès* » de même dans le règlement graphique (pièce 3) ; c'est un « *équipement public sportif et de loisirs* » dans la pièce 2 (page 209) ; enfin dans la pièce 4 l'expression « *structure sportive et de loisirs* ».
Il aurait été souhaitable, pour la bonne information du public, d'utiliser d'une part, la même expression et d'autre part, comme je l'avais proposé lors de ma rencontre avec les services le 27 février, de présenter, dans le dossier soumis à l'enquête, l'image possible d'un tel équipement au-delà du seul rectangle d'une superficie de 1000m² situé sur la parcelle X 765 (soit si l'on se reporte à l'échelle figurant sur le règlement graphique de longueur 50 fois 20m) sur laquelle il sera construit avec une hauteur n'excédant pas 4 m (règlement P 209).
- La localisation de l'emprise foncière apparaît sur le règlement graphique (pièce 3) et de manière plus lisible à la p 9 de la pièce 1 qui toutefois n'est pas opposable :

- Ajustement de la pièce graphique 4.2



- Si l'on tente de comparer la pièce 4.2 Règlement graphique -pièce opposable- et la capture d'écran n°2 le terrain paraît être distant de la route d'accès de 130m (le segment sud de la parcelle fait selon l'échelle environ 283m).
- Enfin, si les contenances de la parcelle X 765 (43906m²) et de l'emprise foncière destinée à accueillir le « terrain multisports et agrès » (1000m²) ainsi que la hauteur maximale de 4m sont précisées sans ambiguïté tel n'est pas le cas du pourcentage limitant l'emprise au sol. Dans deux pièces opposables figurent deux pourcentages différents et erronés : dans le règlement un pourcentage de 0,5% est indiqué ; dans le rapport de présentation, ce même pourcentage est de 2% (p 209). Avec de tels pourcentages la réalisation de l'équipement n'est pas possible.

Lors de mon déplacement du 27 février dernier, j'avais relevé cette difficulté ($1000/43906 = 2,28\%$) qui devait être corrigée pour permettre la réalisation effective de cet équipement. Il est probable que le départ de la responsable du service urbanisme n'a pas permis de le faire à temps.

24 rencontres avec le maître d'ouvrage et déplacement sur les lieux le 27 février 2025

Sur la base d'un dossier préliminaire qui m'avait été adressé je me suis déplacé en mairie pour rencontrer le chef du service urbanisme (qui devait quitter son poste deux jours plus tard pour prendre une nouvelle affectation) ainsi que le directeur général des services. Le contenu du dossier a été évoqué avec mes demandes de visualisation de l'équipement et celles concernant l'organisation de l'enquête (nombre et lieux des permanences). J'ai relevé « l'inexactitude » concernant les pourcentages.

Un déplacement sur site a eu lieu en présence du DGS et du chef du service urbanisme et du directeur des services techniques.

La localisation estimée de l'équipement a été présentée sur ce terrain en légère déclivité et peuplé de quelques arbres (voir photos en PJ4) et à proximité de pavillons séparés du terrain par une haie et un chemin asphalté.

Les précisions suivantes m'ont été communiquées : il s'agirait d'un équipement ouvert de 20 m sur 40 m (terrain multisport, foot, basket et en dehors agrès); il serait encaissé, protégé par un merlon et éloigné des pavillons eux-mêmes séparés de l'équipement futur par un chemin goudronné et une haie entre le chemin goudronné et les pavillons eux-mêmes ; peut-être quelques arbres seraient-ils supprimés. Il n'est pas prévu que l'équipement soit ouvert en nocturne et aucun éclairage ne serait prévu. Le coût de cet équipement serait de l'ordre de 380000€.

J'ai demandé à nouveau que des précisions utiles à l'information du public figurent dans le dossier : visuel, implantation...

25 Permanences :

J'ai assuré deux permanences en mairie :

- Le 16 avril de 14h à 17h : aucune personne ne s'est présentée. En présence de ma suppléante Mme Guilmart nous avons rencontré M Belhomme adjoint au Maire chargé de l'urbanisme et de l'accessibilité.
- le samedi 25 avril : conformément à l'arrêté municipal je me suis présenté à 9h devant la mairie. J'y ai été accueilli par M Belhomme, adjoint au maire. Suivant l'horaire d'ouverture de la mairie le samedi j'ai pu ouvrir la permanence à 9h30. Alors qu'un marché se tient le samedi devant la mairie et qu'une vingtaine de personnes se sont rendues à la mairie pour des démarches administratives, aucune personne ne s'est présentée à cette deuxième permanence.

26 Recueil du registre et des documents

261 registres papier et numérique : aucune observation papier ou numérique n'a été déposée comme le confirment les attestations signées par M Belhomme.

262 Procès-verbal de synthèse :

Je me suis déplacé le mardi 13 mai à 14h pour remettre le procès-verbal de synthèse à M Belhomme en présence du directeur général des services et exposer les questions qui se posaient.

263 Mémoire en réponse :

Il a été adressé par mel le 19 mai sous la signature de M Belhomme une semaine avant l'expiration du délai.

3 Évaluation du projet soumis à l'enquête publique :

L'enquête publique relative à la modification n°1 du plan d'urbanisme communal de de Cesson s'est déroulée conformément à l'arrêté municipal n° 65/2025 du 27 février 2025 du vendredi 4 avril au lundi 5 mai 2025. L'enquête a été close le 5 mai à 17h30.

Malgré un affichage conforme, la diffusion sur le site communal du calendrier et des permanences de l'enquête publique, la demi-page consacrée dans le journal municipal d'avril/mai (p 14) à l'enquête, à son objet et à ses modalités, ainsi que la fréquentation de la mairie le samedi 26 avril jour de la tenue d'une des deux permanences, aucune observation sur les registres papier et numérique n'a été déposée comme en attestent les documents produits par M Belhomme, adjoint au Maire chargé de l'urbanisme et de l'accessibilité (PJ 7).

Sans doute, le caractère limité de la modification objet de l'enquête ainsi que l'adoption à l'unanimité de la délibération par le conseil municipal sont-ils de nature à expliquer ce constat.

Cependant, une enquête publique, conformément à l'article L 123-2 du code de l'environnement « *a pour objet d'assurer l'information et la participation du public* ».

Aussi le commissaire enquêteur a-t-il formulé des questions auxquelles la mairie a répondu rapidement :

QUESTIONS du commissaire enquêteur et réponses de la Mairie de Cesson figurant en bleu :

1 Sur la consistance du projet : Pouvez-vous préciser le type de sports qui pourront être pratiqués sur cet équipement : sports collectifs/individuels : sports de ballons (lesquels), sports de course, autres...

Avis et commentaire de la mairie de Cesson :

Les installations permettront la libre pratique de sports de plein air sur un emplacement beaucoup plus limité que pourrait l'être un stade par exemple. La pratique du football, du futsal sera possible ainsi que le basket, l'entraînement du tir au panier, le handball... Les exercices d'entraînement physiques seront également possibles au sol ou aux agrès de même que toutes activités de plein air compatibles avec la taille de l'équipement.

Appréciations du commissaire enquêteur.

Les sports collectifs et individuels (y compris de ballon) engendreront, sans surprise des nuisances sonores pour les riverains.

2 Sur le dimensionnement de l'équipement :

L'équipement sera -t-il pleinement ouvert ou protégé comme cela semble apparaître dans le schéma présenté en page 14 du journal municipal Cesson infos d'avril mai 2025 ?

Avis et commentaire de la mairie de Cesson :

L'équipement sera ouvert au public.

Avant sa mise en service, un arrêté municipal fixera les conditions d'utilisation (créneaux d'ouverture, présence d'enfants, limitation des activités pouvant être autorisées en fonction du matériel qui sera mis à la disposition du public avec le projet définitivement retenu, empêcher la monopolisation par un groupe...) afin d'assurer la sécurité des utilisateurs, la tranquillité du voisinage.

Appréciations du commissaire enquêteur.

La fixation des règles d'utilisation de l'équipement de sports par voie d'arrêté est opportune.

3 Sur la fréquentation de l'équipement :

Quelle est la fréquentation attendue ? Pour quels publics ? enfants, adultes ? Publics intergénérationnels. Fréquentions plutôt en fin de journée et après midi durant les vacances scolaires et le week-end. Sur quels horaires ? Est-il prévu que les établissements scolaires (par exemple le groupe scolaire Jules Verne) puissent utiliser cet équipement : et dans le cas où la réponse est positive, selon quelle fréquence ?

Avis et commentaire de la mairie de Cesson :

Comme cela a été précisé dans la question précédente, l'équipement sera ouvert au public en libre pratique. Une utilisation intergénérationnelle sera la preuve du succès de cette réalisation. Il n'est pas prévu de réservation particulière.

Appréciations du commissaire enquêteur.

Si l'équipement est ouvert à tous les publics, y compris les scolaires, une répartition des créneaux d'ouverture sera vraisemblablement nécessaire. L'arrêté municipal devrait y pourvoir.

4 Sur les revêtements de l'équipement :

Les revêtements susceptibles d'être utilisés sont-ils de nature à contenir les bruits de ballons de basket et autres sports de ballon ?

Avis et commentaire de la mairie de Cesson :

Le sol aura des caractéristiques acoustiques permettant un amortissement du bruit évalué à 2,5 Db à 1 m du point d'impact d'un ballon.

Appréciations du commissaire enquêteur.

Il s'agit d'une précision importante pour les riverains.

5 Sur la pratique de sports en nocturne :

Sera-t-elle autorisée ? Avec un éclairage adéquat ?

Avis et commentaire de la mairie de Cesson :

L'équipement ne sera pas éclairé. Les conditions d'utilisation diurne seront fixées dans l'arrêté dans l'arrêté municipal précité.

Appréciations du commissaire enquêteur.

C'est une confirmation de ce qui m'avait été indiqué lors de mon premier déplacement sur les lieux d'installation de l'équipement.

6 Sur l'implantation de l'équipement :

Quelle est la distance prévue entre le centre de l'équipement sportif et la façade des pavillons à proximité qui sont séparés de l'équipement à la fois par une haie et un chemin asphalté ?

Quelles sont la hauteur et la largeur prévues du merlon ?

Compte tenu de cette implantation peut-on estimer la déperdition d'un bruit de ballons entre le centre du terrain et les pavillons à proximité ?

Avis et commentaire de la mairie de Cesson :

Les pavillons les plus proches seront situés à 38 m de l'équipement.

Le merlon prévu en limite de l'équipement afin de le protéger aura une cinquantaine de mètres de longueur pour une largeur d'environ 5m de large et une hauteur de 3,50 m.

Compte tenu de l'éloignement de l'équipement, la présence du merlon et la nature du revêtement acoustique prévu, les jeux de ballons ne devraient pas apporter de nuisances particulières pour les logements.

Appréciations du commissaire enquêteur.

Ces précisions techniques viennent compléter l'information donnée aux Cessonnais dans le journal municipal. Compte tenu de la hauteur du merlon, de l'éloignement de l'équipement et du revêtement du sol les bruits des ballons seront fortement atténués.

7 Sur l'emprise au sol de l'équipement en pourcentage de la parcelle cadastrée X765 :

Dans les documents opposables figurant au dossier d'enquête deux pourcentages : « 2% pour la parcelle communale X 765 » dans le rapport de présentation à la page 209 ; et 0,5% dans la pièce 5 du Règlement écrit ainsi formulé : « *Dans le périmètre délimité en zone N correspond à la parcelle cadastrée X765, l'emprise au sol des structures sportives et de loisirs est fixée à 0,5% par rapport à l'unité foncière à la date d'approbation du PLU (16/03/2022), non renouvelable.* ».

Outre la discordance entre ces pourcentages, sachant que la contenance de la parcelle 765 est de 43906m² et la superficie de l'équipement multisport de 1000m², le pourcentage opposable devrait donc excéder 2,28%. En l'état donc des mentions de pourcentages dans les documents opposables, le terrain multisport ne pourrait être réalisé.

Confirmez-vous ces éléments ? Quelle est la procédure par laquelle ces « erreurs matérielles » pourraient être surmontées ?

Avis et commentaire de la mairie de Cesson

Lors de la rédaction des documents portant sur la modification n°1 du PLU, ces écarts ont été constatés avec le service compétent de la DDT qui avait conseillé d'indiquer la surface nécessaire de l'équipement prévu soit 1 000 m². Selon la DDT, c'est cette surface qui est à retenir.

Afin d'éviter toute incompréhension, le document qui sera soumis à l'approbation du prochain conseil municipal ne comportera aucune mention de pourcentage mais uniquement de surface

Pour le rapport de présentation du PLU page 209 article B-1-1 la mention de 2% sera supprimée et remplacée par 1 000 m²

Pour le règlement du PLU, l'article N-B-1 « VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS » sa partie complétée sera rédigé de la façon suivante :

« Dans le périmètre délimité en zone N correspond à la parcelle cadastrée X 765, l'emprise au sol des structures sportives et de loisirs est fixée à 0,5% 1 000m² par rapport à l'unité foncière à la date d'approbation du PLU (16/03/2022), non renouvelable.

La notice explicative nécessaire à l'enquête publique sera maintenue en l'état.

Appréciations du commissaire enquêteur.

« L'erreur matérielle », par le moyen de la suppression des deux pourcentages figurant au dossier dans les documents opposables, sera ainsi corrigée à la suite de la délibération du conseil municipal qui approuvera définitivement la modification n°1 du PLU de Cesson. C'est le choix fait par la mairie. Une simple modification du pourcentage (3% par exemple) donnerait un peu de marge de manœuvre.

4 Avis et conclusions motivées du commissaire enquêteur sur le projet de modification n°1 du PLU de la ville de Cesson :

41 Objet de l'enquête publique :

Par une délibération en date du 18 décembre 2024 le conseil municipal, convoqué le 12, a décidé d'engager une modification n°1 du plan local d'urbanisme conformément aux dispositions des articles L 153-36 et suivants du code de l'urbanisme « *afin d'adapter les équipements publics sportifs* ».

Cette délibération a été adoptée à l'unanimité par le conseil municipal.

42 Nature, caractéristiques du projet et cadre juridique :

La création de cet équipement multisports (sports de ballon, agrès...) répond, selon la commune à un besoin : celui d'offrir « *un équipement public à vocation sportive et de loisirs dans le quartier récent de la Plaine du Moulin à Vent (au Nord de la commune) où résident la part la plus importante des jeunes Cessonnais* ». Un tel équipement sportif n'existe pas au Nord de la commune contrairement au Sud mieux doté.

Il s'agit de réserver une superficie de 1000m² sur une parcelle communale dite X 765 de 43906m² pour y construire cet équipement sur un terrain à proximité de pavillons.

Pour procéder à cette modification du PLU, la commune, maître d'ouvrage, s'appuie sur les articles L 153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

Cet article prévoit que le maire peut modifier « *le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* ».

Le dossier (papier ou numérique) comprend les pièces suivantes : une notice explicative (non opposable) ainsi que les pièces opposables : le rapport de présentation, le règlement graphique et le règlement écrit, le compte rendu de la réunion avec les personnes publiques associées.

Il s'agit d'une présentation réglementaire. Elle comprend d'ailleurs une « *erreur matérielle* » figurant dans deux documents opposables sur le pourcentage de la superficie consacrée à l'équipement sportif rapportée à la taille de la parcelle. Ainsi affichés, ces pourcentages ne permettraient pas la réalisation de l'équipement. Je l'avais relevé lors de la réunion préparatoire du 27 février. Ce pourcentage devra être corrigé.

43 Déroulement de l'enquête :

Conformément à l'arrêté du maire en date du 27 février 2025, l'enquête a eu lieu sans incident du 4 avril au 5 mai 2025.

L'affichage, la publication dans deux journaux ont été réalisés. La mairie a relayé sur son site internet l'enquête avec ses modalités, le dossier, les moyens de déposer de

observations (papier ou numérique). Le journal municipal y a consacré une demi-page avec une vue en perspective du projet.

Ainsi que l'établissent les attestations demandées à la mairie aucune personne n'a déposé d'observations sur les registres papier ou numérique ni ne s'est déplacée lors des deux permanences que j'ai assurées le mercredi 16 avril (14/17h) et le samedi 26 avril (9/12h) jour de marché devant la mairie et dans laquelle se sont rendues, par ailleurs, une vingtaine de personnes pour des démarches administratives.

Sans doute, le caractère limité de la modification du PLU objet de l'enquête ainsi que l'adoption à l'unanimité de la délibération par le conseil municipal sont-ils de nature à expliquer ce constat.

44 Avis et conclusions du commissaire enquêteur :

La modification entreprise, sous les conditions prévues par l'article L 153-36 du code de l'urbanisme, est manifestement limitée. Elle répond d'une part à un besoin – offrir aux jeunes Cessonais un équipement sportif au nord de la commune alors que ceux-ci sont concentrés au sud – et, d'autre part, elle ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ou ne réduit pas une zone naturelle et forestière.

Les mesures réglementaires définies pour l'enquête publique qui a eu lieu du 4 avril au 5 mai 2025 ont été pleinement respectées : arrêté d'organisation de l'enquête pris par le maire le 27 février 2025, affichage, publication dans deux journaux, mise à disposition du public du dossier. Elles ont été accompagnées de la mise sur le site de la ville du dossier de l'enquête et des modalités pour y déposer des observations numériques. Dans le même esprit, le journal municipal n° 264 d'avril/mai a consacré un espace à ce sujet en donnant les modalités de l'enquête et en présentant un visuel du projet.

Le public avait donc pleine possibilité de faire part de ses observations ou interrogations.

L'enquête a permis d'apporter, pour la pleine information du public, des précisions sur la consistance du projet, sa fréquentation, ses horaires, sa localisation ainsi que les mesures prises (revêtements au sol de nature à atténuer le bruit des ballons, hauteur et largeur du merlon, distance entre l'équipement et les pavillons) de façon que les nuisances pour les riverains soient limitées.

Au vu du respect de la procédure de l'enquête publique portant sur une modification, à caractère limité, au PLU de la commune de Cesson pour permettre la création d'un équipement sportif occupant une superficie de 1000m² sur le terrain X 765 de 43 906 m² appartenant à la commune ainsi que des réponses aux questions posées :

Je recommande de procéder à une information aussi complète que possible des riverains (sports pratiqués, utilisateurs, horaires, fréquentation, distance entre

l'équipement et les pavillons, taille du merlon ...) dans les semaines précédant les travaux à entreprendre ;

Et j'émet un avis favorable à la modification n°1 du PLU de la commune de Cesson,

Sous la réserve qu'à l'occasion de l'approbation par le conseil municipal de la modification n° 1 du PLU, le pourcentage de la superficie de l'équipement envisagé (1000m²) sur la parcelle X765 (43906m²) soit modifié ou supprimé dans les documents opposables, pour en permettre la réalisation effective.

Fait à Vincennes le 22 mai 2025



Jean-Marie PAULOT, commissaire enquêteur

Liste des pièces jointes

1 Décision de désignation :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN

DECISION DU
14/02/2025
N° E25000012 /77

La présidente du tribunal administratif

Décision désignation d'un commissaire enquêteur

Vu enregistrée le 13/02/2025, la lettre par laquelle Monsieur le Maire de la Commune de CESSON demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet: *La modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Cesson*;

Vu le code de l'environnement, dans sa rédaction issue de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, en particulier son article 11 en tant qu'il modifie l'article L. 123-4 de ce code ;

Vu le code de justice administrative ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

Vu la décision du 18 Novembre 2024 par laquelle la présidente du tribunal a donné délégation à Monsieur Olivier DI CANDIA premier vice-président, pour signer les actes de procédure et décisions entrant dans le cadre des enquêtes publiques prévues par les articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

DECIDE

ARTICLE 1 Monsieur Jean-Marie PAULOT est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 Madame Catherine GUILLMART-GUERIN est désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 La présente décision sera notifiée à Monsieur le Maire de la Commune de CESSON, à Monsieur Jean-Marie PAULOT et à Madame Catherine GUILLMART-GUERIN.

Fait à Melun, le 14/02/2025

Le premier vice-président,


O. DI CANDIA

Arrêté N°65/2025

Envoyé en préfecture le 08/07/2025

Reçu en préfecture le 08/07/2025

Publié le

ID : 077-217700673-20250708-DEL202507_50-DE



portant ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

PJ 2

arrêté

d'ouverture de l'enquête publique :

Le Maire de CESSON,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.2112-1 et suivants,

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-2 et R.122-17,

Vu le Plan Local d'Urbanisme en vigueur,

Vu la délibération n°97/2024 du conseil municipal de CESSON en date du 24 décembre portant engagement de la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la décision n° 77 en date du 14 février 2025 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Melun désignant Monsieur Jean-Marie PAULOT en qualité de commissaire enquêteur,

Vu l'examen du projet de modification par les commissions municipales,

Considérant la notification du projet de PLU arrêté aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis et leurs avis,

Considérant les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

Considérant la nécessité de modifier le PLU en vue de l'implantation d'un équipement public sportif et de loisirs,

Considérant la nécessité de soumettre le projet de modification de PLU à l'enquête publique en vue d'approuver la modification n°1 du PLU conformément aux dispositions de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme,

ARRETE

Article 1 : Objet, durée et siège de l'enquête publique

Il sera procédé à une enquête publique portant sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme du **vendredi 4 avril 2025 à 9 heures au lundi 5 mai 2025 à 17 heures 30** soit 31 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête est fixé à l'Hôtel de Ville de CESSON sis 8 route de Saint-Leu.

Article 2 : Désignation du commissaire-enquêteur

Monsieur Jean-Marie PAULOT a été désigné en qualité de Commissaire enquêteur par le Président du tribunal administratif.

Article 3 : Composition du dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier soumis à enquête publique comprend le projet de modification PLU tel que transmis aux Personnes Publiques Associées et Consultées, les éventuels avis des PPA, la délibération engageant la procédure de modification, le présent arrêté, les avis de parution liés à l'enquête, le registre d'enquête publique.

Article 4 : Mise à disposition du dossier d'enquête publique

Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur, sont déposés et accessibles aux jours et heures habituels d'ouverture au public :

- De l'Hôtel de Ville de CESSON : les lundi, mardi, mercredi, jeudi et vendredi de 8h30 à 12h et de 14h00 à 17h30, le jeudi de 8h30 et 12 heures et samedi de 9h à 12h

De plus, le dossier d'enquête publique sera également consultable sur le site internet de la ville de CESSON <https://www.ville-cesson.fr>.

Article 5 : Publicité de l'enquête publique

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, un avis au public sera affiché en mairie, sur les panneaux d'affichage administratif.

En outre, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, cet avis au public sera publié dans deux journaux diffusés dans le département de Seine-et-Marne et habilités à publier des annonces légales, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci. Une copie des avis publiés sera jointe au dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête publique, et à réception pour les deuxièmes parutions.

L'accomplissement de ces formalités sera constaté et justifié par un certificat du maire à l'issue de l'enquête publique.

Article 6 : Recueil des observations du public

Le public pourra prendre connaissance des observations formulées, et consigner éventuellement ses observations, propositions ou contre-propositions sur le registre d'enquête publique mis à sa disposition.

Ces observations pourront également être transmises par courrier à l'attention nominative du commissaire enquêteur, à l'Hôtel de Ville - 8 route de Saint-Leu, 77240 CESSON, avant la fin du délai de l'enquête publique le lundi 5 mai 2025 à 17h30.

Les observations du public pourront également être adressées par voie électronique à l'adresse courriel suivante : modificationplu@ville-cesson.fr avant la fin du délai de l'enquête publique.

Dès réception, les observations reçues par courrier ou par courriel seront annexées au registre d'enquête publique.

Article 7 : Permanences du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recueillir ses observations orales ou écrites :

- à l'Hôtel de Ville de CESSON, sis 8 route de Saint-Leu, le mercredi 16 avril 2025 de 14 heures à 17 heures et le samedi 26 avril 2025 de 9 heures à 12 heures.

Article 8 : Informations, notification aux riverains

Le maire de CESSON est responsable juridiquement du projet soumis à l'enquête publique.

Toute information concernant ce projet pourra être obtenue auprès de la commune de CESSON, service Urbanisme- Foncier- Développement Durable.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique en adressant sa demande à Monsieur le Maire de CESSON, 8 route de Saint-Leu- 77240.

Article 9 : Clôture de l'enquête publique, rapport, conclusions et avis du commissaire-enquêteur

A l'expiration du délai de l'enquête publique, le lundi 5 mai 2025 à 17h30 précises, le registre sera clos et signé par le Commissaire Enquêteur.

Celui-ci disposera d'un délai d'un mois à compter de la fin de l'enquête pour transmettre à Monsieur le Maire de CESSON le dossier complet accompagné de son rapport, de ses conclusions motivées et de son avis, en précisant s'il est favorable ou non au projet de modification.

Le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des observations du public et des conclusions et avis du commissaire enquêteur, sera acté par délibération de chacun du conseil municipal dans un délai de trois mois à dater de la réception des documents rédigés par le commissaire-enquêteur.

En cas d'avis défavorable du commissaire-enquêteur, la délibération du conseil municipal devra être motivée.

Article 10 : Diffusion du rapport, des conclusions et avis du commissaire-enquêteur

Le rapport et les conclusions et avis du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an à dater de la fin de l'enquête publique, en Mairie de CESSON, ainsi que sur le site internet de la commune.

Article 11 : Recours possible

Le présent arrêté est susceptible d'un recours gracieux auprès des autorités compétentes et d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de sa notification.

Article 12 : Exécution de l'arrêté

Le Maire de CESSON est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Article 13 : Ampliation

Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

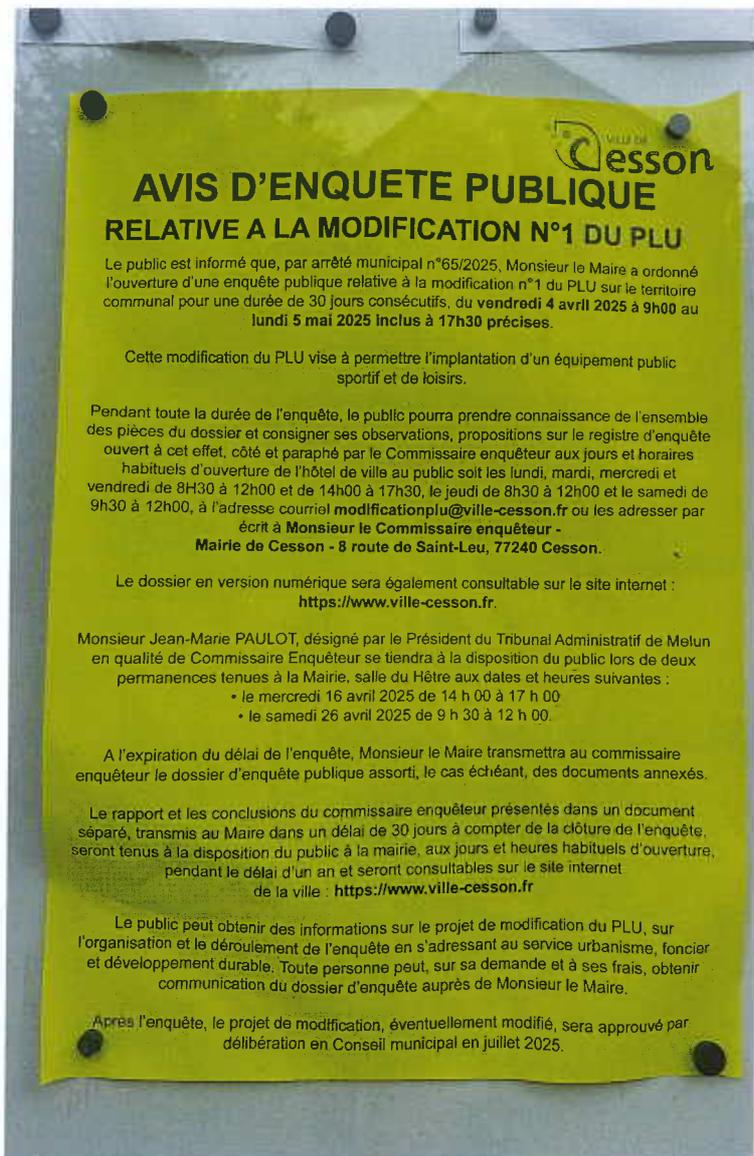
- Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne,
- Monsieur Jean-Marie PAULOT en qualité de commissaire enquêteur.

Fait à Cesson, le 27 février 2025

Olivier CHAPLET

Maire de Cesson

PJ 3 Exemple de l'affiche :



**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
RELATIVE A LA MODIFICATION N°1 DU PLU**

Le public est informé que, par arrêté municipal n°65/2025, Monsieur le Maire a ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification n°1 du PLU sur le territoire communal pour une durée de 30 jours consécutifs, du **vendredi 4 avril 2025 à 9h00** au **lundi 5 mai 2025 inclus à 17h30 précises**.

Cette modification du PLU vise à permettre l'implantation d'un équipement public sportif et de loisirs.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance de l'ensemble des pièces du dossier et consigner ses observations, propositions sur le registre d'enquête ouvert à cet effet, côté et paraphé par le Commissaire enquêteur aux jours et horaires habituels d'ouverture de l'hôtel de ville au public soit les lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h30, le jeudi de 8h30 à 12h00 et le samedi de 9h30 à 12h00, à l'adresse courriel modificationplu@ville-cesson.fr ou les adresser par écrit à Monsieur le Commissaire enquêteur -
Mairie de Cesson - 8 route de Saint-Leu, 77240 Cesson.

Le dossier en version numérique sera également consultable sur le site internet :
<https://www.ville-cesson.fr>.

Monsieur Jean-Marie PAULOT, désigné par le Président du Tribunal Administratif de Melun en qualité de Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public lors de deux permanences tenues à la Mairie, salle du Hêtre aux dates et heures suivantes :

- le mercredi 16 avril 2025 de 14 h 00 à 17 h 00
- le samedi 26 avril 2025 de 9 h 30 à 12 h 00.

A l'expiration du délai de l'enquête, Monsieur le Maire transmettra au commissaire enquêteur le dossier d'enquête publique assorti, le cas échéant, des documents annexés.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur présentés dans un document séparé, transmis au Maire dans un délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête, seront tenus à la disposition du public à la mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, pendant le délai d'un an et seront consultables sur le site internet de la ville : <https://www.ville-cesson.fr>

Le public peut obtenir des informations sur le projet de modification du PLU, sur l'organisation et le déroulement de l'enquête en s'adressant au service urbanisme, foncier et développement durable. Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de Monsieur le Maire.

Après l'enquête, le projet de modification, éventuellement modifié, sera approuvé par délibération en Conseil municipal en juillet 2025.

PJ 4 Photos : (prises par moi-même) : 1 vue depuis l'ouest ; 2 vue depuis le chemin asphalté (avec le bassin en haut à gauche) ; 3 vue depuis l'est .





PJ 5 parutions dans les journaux : Les publications ont été faites dans la République de Seine-et-Marne et dans le Moniteur de Seine-et-Marne respectivement le 11 mars et le 7 avril.

ATTESTATION CLOTURE DU REGISTRE NUMERIQUE

Le 05 mai 2025 à 17h30

Le délai étant expiré, je soussigné, M. Jean-Michel BELHOMME, adjoint au maire en charge de l'urbanisme, déclare clos le registre numérique qui a été mis à la disposition du public pendant 32 (trente-deux) jours consécutifs, du 04 avril 2025 au 05 mai 2025 de 08h30 à 17h00 et de 14h00 à 17h30.

Les observations ont été consignées par mail par 0 personne.



Procès verbal de synthèse des observations enregistrées sur les registres papier et numériques à l'occasion de l'enquête publique.

Réf : art R 123-18 du code de l'environnement

Arrêté de Monsieur le Maire de Cesson n° 65/2025 portant ouverture de l'enquête publique relative à la modification n° 1 du plan local d'urbanisme en date du 27 février 2025

.....

Je vous remercie de m'adresser vos réponses conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement qui fixe un délai de 15 jours et au plus tard pour le mardi 27 mai.

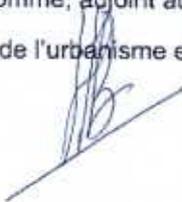
Je vous prie d'agréer l'expression de ma considération distinguée.

Procès-verbal de synthèse remis en mairie de Cesson le mardi 13 mai 2025

Pour Monsieur le maire de Cesson.

Le commissaire enquêteur,

M Belhomme, adjoint au Maire,
chargé de l'urbanisme et de l'accessibilité



Jean-Marie PAULOT