

1. Urba  
N Benoit

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE  
\* \* \*  
VILLE DE CESSON

N° 35/ 2015

EXTRAIT du REGISTRE  
des DELIBERATIONS  
du CONSEIL MUNICIPAL

**Date de convocation :**

le 29 avril 2015

**Date d'affichage :**

Le 29 avril 2015

**Nombre de Conseillers :**

En exercice : 29

Présents : 20

Votants : 25

L'an Deux mil quinze,

Le six mai, à vingt heures

Le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Olivier CHAPLET, Maire.

**Présents :**

Olivier CHAPLET, Jean-Louis DUVAL, Marie-Annick FAYAT, Jacques HEESTERMANS, Isabelle PREVOT, Jean-Michel BELHOMME, Liliana MEISTER, François REALINI, Jean-Marie CHEVALLIER, Charline COGET, Dominique ORLANDO, Muriel DIVOUX, Jean-Luc FARCY, Alain DEMANDRE, Stefanie NALINE, Nadège VERRIER, Etienne DEVAUX, Valentin VALERIUS, Caroline PAGES, Philippe STEVANCE

Formant la majorité des membres en exercice.

**Pouvoirs :**

Madame S.CHILLOUX à Monsieur J.L.DUVAL  
Madame D.GINESTIERE à Madame M.A.FAYAT  
Madame A.LABAYE à Madame S.NALINE  
Madame N.CRISCIONE à Madame L.MEISTER  
Madame O.MAZERON à Monsieur Ph.STEVANCE

**Absents :**

Monsieur D.COMPTE, Monsieur D.PEREIRA, Madame C.BENOIT, Monsieur BERTRAND

M. HEESTERMANS est nommé Secrétaire de séance.

Le Maire certifie la caractère exécutoire de la présente délibération, ou décision à compter du 15/05/2015  
Fait à Cesson, le 15/05/2015  
Le Maire,

Olivier CHAPLET  
  


Accusé de réception en préfecture  
077-217700673-20150515-  
DEL201505\_35-DE  
Date de réception préfecture :  
15/05/2015

**OBJET : URBANISME – INSTAURATION D’UN PERIMETRE D’ETUDE AUTOUR DE LA FERME BENOIT**

Monsieur Jean-Michel Belhomme, Maire-adjoint délégué à l’urbanisme, expose que les terrains de la ferme située rue du Gros Caillou ainsi que ceux situés à proximité constituent l’un des pôles de développement urbain dans le bourg de Cesson au même titre que ceux du centre-ville.

Il rappelle que par délibération en date du 4 février 2011, le conseil municipal a instauré un périmètre d’étude afin de coordonner les interventions des différents acteurs intervenant sur ce site. L’instauration de ce périmètre d’étude a été fait en application de l’article L 110-10 de Code de l’urbanisme. Cette disposition permet en particulier d’opposer le sursis à statuer à toute demande d’autorisation de construire qui viendrait en contrarier les projets de développement mis à l’étude.

Le secteur de la ferme comprenant les terrains de la ferme elle-même mais aussi d’autres terrains appartenant à la puissance publique ou à des personnes privées offre une capacité de développement qu’il y a lieu de maîtriser afin que les différents projets constituent un ensemble harmonieux et répondent aux besoins de la collectivité.

L’instauration d’un périmètre d’étude sur ce secteur dans les mêmes conditions que celui qui a été instauré sur le centre-ville s’avère nécessaire.

Les conditions de l’instauration de ce périmètre, sa délimitation et les objectifs à poursuivre sont définis dans la note jointe à la présente délibération. Il est précisé par ailleurs que le périmètre d’étude qui sera ainsi défini fait partie du périmètre de veille inclus dans la convention signée avec l’Etablissement Public Foncier d’Ile-de-France (EPFIF). Si besoin, la commune pourra lui déléguer son droit de préemption pour une meilleure maîtrise des terrains en cas de nécessité.

Après avoir entendu l’exposé de M Belhomme,

Vu le code de l’urbanisme et notamment les articles L111-10, R111-47 et R 123-22 ;

Vu le Plan local d’urbanisme de la commune de Cesson ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 15 novembre 2013 autorisant le maire signer la convention tripartite avec

Accusé de réception en préfecture  
077-217700673-20150515-  
DEL201505\_35-DE  
Date de réception préfecture 2  
15/05/2015

l'EPFIF et l'EPA Sénart concernant l'intervention foncière sur la commune ;

Vu l'avis favorable émis par la commission d'urbanisme communale réunie le 14 avril 2015

Après en avoir délibéré,

**LE CONSEIL MUNICIPAL,**

**PREND** en considération le périmètre tel qu'annexé à la présente délibération en vue de l'étude d'une opération au sens de l'article L 111-10 du Code de l'urbanisme sur le secteur de la ferme ;

**AUTORISE** le maire à sursoir à statuer à toutes demandes d'autorisation d'urbanisme qui compromettrait ou rendrait plus onéreuse la réalisation de ladite opération dans ce périmètre ;

**DIT** qu'il sera procédé aux mesures de publicité de cette délibération prévues à l'article R 111-47 du Code de l'urbanisme, par affichage pour une période de un mois et par mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département.

Fait et délibéré,

**Vote : UNANIMITE**

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

Le Maire,  
  
Olivier CHAPLET



Accusé de réception en préfecture  
077-217700673-20150515-  
DEL201505\_35-DE  
Date de réception préfecture :  
15/05/2015

## **INSTAURATION D'UN PERIMETRE D'ETUDES SUR LE QUARTIER DE LA FERME**

La commune de Cesson est située en Seine et Marne, plus précisément dans la partie sud de la ville nouvelle de Sénart.


La superficie de la commune est de 697 Ha. Sa population légale en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2015 est de 9 516 habitants (en 1999 elle était de 7 699).

La commune comporte plusieurs secteurs de développement :

- Le bourg qui a commencé à se développer au début du XX<sup>e</sup> siècle entre les hameaux de Cesson et celui de Verneau en direction de la gare. Les premiers lotissements ont été construits. La construction du bourg s'est poursuivi au début des années soixante sous forme de lotissement : Grand Village, Nouveau Village, Les « Castors » complété par le « Phénix), Cesson l'Eglise...
- Le hameau de Saint Leu en direction de Seine Port avec sa ferme en exploitation
- Le quartier de Cesson la Forêt s'est développé à l'ouest de la voie ferrée sous forme de ZAC.
- Au Nord du territoire communal, le centre commercial de Boisénart a ouvert en 1977.
- Plus récemment depuis le début des années 2000, au nord et en appui sur le bourg le quartier du Moulin à Vent est en cours de réalisation sous forme de ZAC. La partie réservée aux logements s'achève. Par contre la partie destinée à l'activité et au commerce n'est occupé à ce jour que par Maisonément et le magasin Leroy Merlin.

Une des caractéristiques principales de l'urbanisation de Cesson est la très forte présence de maisons individuelles dont les occupants sont propriétaires. Quelques opérations en habitats collectifs existent. De telles opérations encore rares il y a quelques temps, se multiplient. Ceci entraîne une modification du caractère communal. Cette évolution, permet de mettre sur le marché une offre diversifiée de logements répondant à la demande actuelle (taille des logements, coût, opérations locatives privée ou sociale). Elle permet également de prendre en compte l'obligation faite aux communes de réaliser des logements locatifs sociaux.

Rappelons que l'objectif final est fixé de par la loi soit 25% de logements locatifs sociaux. Pour l'atteindre l'Etat fixe aux communes des objectifs triennaux de réalisation.

Accusé de réception en préfecture  
077-217700673-20150515-  
DEL201505\_35-DE  
Date de réception préfecture :  
15/05/2015

Ainsi à Cesson la situation au 1<sup>er</sup> janvier 2014 (derniers chiffres communiqués par l'Etat) la situation était la suivante :

Résidences principales :	3 678
Nombre de logements sociaux :	490
Nombre de logements sociaux manquants :	430
Taux de réalisation de logements sociaux :	13,3%
Objectif triennal 2014-2016 logements à réaliser :	103

En dehors des parties actuellement urbanisables, le territoire comporte des bois et des espaces agricoles. La mobilisation de nouveaux terrains potentiellement urbanisables est ainsi limitée.

La commune est correctement desservie par un réseau routier qui la relie aux principaux pôles (Sénart, Melun) et est reliée au réseau autoroutier.

La voie ferrée traverse le territoire communal marquant une coupure importante (renforcée par la RD 346). En contrepartie, la gare du RER D est située à proximité des quartiers

Un réseau de transports en commun développé par l'Agglomération de Sénart permet un rabattement sur la gare RER et des liaisons internes à la ville nouvelle. Un projet de T ZEN 2 devrait offrir à l'horizon 2020 une connexion entre la gare de Melun et le Carré Sénart.

Dans le bourg de Cesson, deux secteurs ont été identifiés et offrent une capacité de développement urbain important :

- Le centre ville
- Le secteur de la ferme.

Concernant le centre urbain, on rappellera qu'il a fait l'objet de l'instauration d'un périmètre d'étude par délibération du conseil municipal en date du 4 février 2011.

Accusé de réception en préfecture  
077-217700673-20150515-  
DEL201505\_35-DE  
Date de réception préfecture :  
15/05/2015

Le secteur de la ferme comprend principalement :

- La ferme par elle-même d'une superficie d'environ 1,5 Ha en secteur UBd au PLU Ce terrain est grevé d'un emplacement réservé inscrit au nom de la commune qui pourra être levé. La partie de l'emplacement réservé portant sur les bâtiments de la ferme ne pourra être levée que lors d'une révision du PLU. La partie ne comportant pas les bâtiments de la ferme verra l'emplacement réservé levé au titre d'une modification du PLU. Ce terrain appartient à un propriétaire privé. Il est précisé que ce terrain est soumis à la taxe d'aménagement pour un taux de 5%. Au moment de la suppression de l'emplacement réservé, il sera proposé au conseil municipal de porter ce taux à 15 %
- Le terrain communal de l'équipement du Poirier Saint d'une superficie de 0,55 Ha. Ce terrain du secteur UBc du PLU pourra être vendu par la commune afin de l'inclure dans une opération d'aménagement. Il pourra être proposé au conseil municipal de fixer le taux de la taxe d'aménagement sur ce terrain à 15 %.
- Rue du Gros Caillou le terrain en face la médiathèque d'une superficie de 0,43 Ha est classé en secteur UBa du PLU et appartient à une personne privée. Il est libre de toute contrainte particulière en dehors de celle du PLU.
- En bordure du ru de Balory, plusieurs terrains appartiennent à des propriétaires privés. Ils pourraient être pris en compte dans l'opération d'aménagement afin d'ouvrir celle-ci sur le ru.

Afin de mieux coordonner et maîtriser les projets qui pourraient être étudiés sur les différentes parties de ce quartier, la commune souhaite instaurer un périmètre d'étude afin de conserver le cadre de vie bien connu à Cesson.

## DEFINITION

L'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme : *« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. »*

Dès instauration du périmètre, la municipalité pourra surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement.

De ce fait, au sein du périmètre d'étude, pour une période de dix ans, la municipalité peut surseoir à statuer pendant 2 ans sur toutes les autorisations d'urbanisme déposée après instauration du périmètre.

Accusé de réception en préfecture 077-217700673-20150515- DEL201505_35-DE Date de réception préfecture : 15/05/2015
---

## **PRESENTATION**

### **PERIMETRE D'ETUDE DU QUARTIER DE LA FERME**

Le périmètre d'étude est défini sur le plan ci-dessous. Il sera délimité par :

- La rue du Gros Caillou au nord
- La rue de Paris à l'ouest
- L'avenue Charles Monier au sud
- La limite de la zone UBc (en partie), le chemine piétonnier reliant la rue du Ponceau à la rue de Balory, la rue de Balory et la rue du Gros Caillou à l'est.

Accusé de réception en préfecture  
077-217700673-20150515-  
DEL201505\_35-DE  
Date de réception préfecture :  
15/05/2015

## LES ENJEUX

De par sa taille et sa situation à proximité de la gare, le quartier de la Ferme offre un fort potentiel de développement pour la commune de Cesson. Il devra compléter l'opération du centre ville qui a commencé (réalisation de 80 logements sur le site de l'ancien garage accompagnant une autre opération de logements en construction à proximité avenue Charles Monier). Le conseil municipal a d'ailleurs décidé le 5 novembre 2014 le lancement de la concertation préalable à la création de la ZAC du centre ville qui se développera sur les autres terrains encore libres de ce secteur. Cette opération renforcera le cœur de ville.

Le quartier de la ferme recevra un ensemble de constructions destinées à :

- Aux logements qui seront diversifiés (accession, locatifs privé ou social) d'une typologie répondant au règlement du PLU et compatible avec le tissu urbain existant à proximité
- A des services (profession libérales), à de l'artisanat et au tissu associatif local. L'implantation de commerce sera examinée

La composition d'ensemble tiendra compte :

- Des éléments de paysage
- des bâtiments de la ferme pourront être sauvegardés et restaurés en totalité ou partiellement en fonction de leur capacité de réemploi. Il est toutefois rappelé qu'ils sont l'un des témoignages du « Cesson d'autrefois »
- Des bâtiments implantés sur le terrain communal : la maison avenue Charles Monier sera conservée. Le bâtiment de bureaux pourra être réutilisé en fonction de sa transformation possible en logements ou réaménagé en bureaux
- Du ru de Balory
- Des liaisons douces :
  - Le carrefour entre la rue de Paris et la rue de la Fontaine sera un point très important qui permettra les relations :
    - Vers le nord en direction des nouvelles urbanisations jusqu'à la forêt de Sénart
    - Vers le sud en direction de Cesson la Forêt, Seine Port
    - Vers l'Est en direction des équipements d'enseignement et sportifs
  - Un axe de promenade le long du ru de Balory
  - Le maillage de ces liaisons douces sera renforcé dans ce quartier et facilitera la relation avec la gare RER
- De la possibilité de développer des liaisons viaires entre les différents quartiers de la commune.

Au cours des études, cet ensemble d'orientations pourra être complété.

Accusé de réception en préfecture 077-217700673-20150515- DEL201505_35-DE Date de réception préfecture : 15/05/2015
---



#### **PROCEDURE DE MISE EN PLACE :**

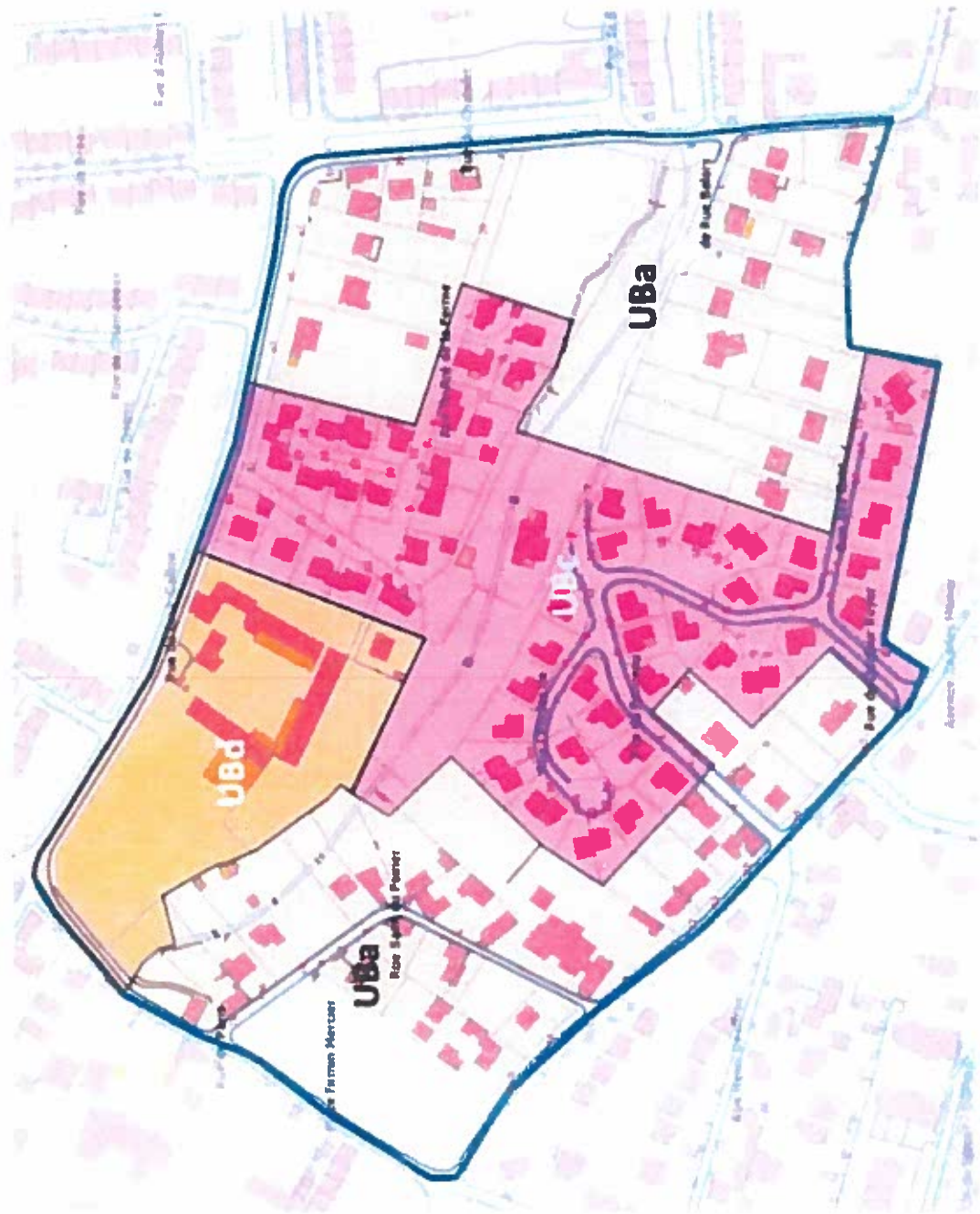
1. Délibération motivée exprimant les enjeux et incluant la carte du périmètre annexée
2. Mesure de publicité (R.111-47 du Code de l'urbanisme : *La décision de prise en considération de la mise à l'étude d'un projet de travaux publics ou d'une opération d'aménagement est affichée pendant un mois en mairie ou au siège de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.*)
  - a. Affichage de la délibération pendant 1 mois
  - b. Publication dans un journal local
3. Arrêté du Maire portant sur la mise à jour du PLU dans lequel le plan du périmètre sera annexé (article R 123-22 du Code de l'urbanisme : « *La mise à jour du plan local d'urbanisme est effectuée chaque fois qu'il est nécessaire de modifier le contenu des annexes prévu aux articles R 123-13 et R 123-14. Un arrêté du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent constate dans chaque cas qu'il a été procédé à la mise à jour du plan* »)
4. Arrêté préfectoral décidant de prendre en considération le périmètre d'étude.

#### **PARTENAIRES**

La commune entend mener cette réflexion avec de nombreux partenaires dont :

- L'Établissement public foncier d'Île de France qui est lié par convention à la commune. Ce secteur fait partie du périmètre de veille de l'EPFIF défini dans la convention. Cet établissement public pourra intervenir sur demande de la commune pour aider à la maîtrise foncière.
- Le CAUE 77 qui est depuis longtemps partenaire de la commune et intervient en temps que conseil
- L'agglomération nouvelle de Sénart qui exerce ses compétences sur ce secteur (eau, assainissement, transports...)
- Les syndicats intercommunaux des sports et de la culture de Vert Saint Denis et Cesson
- Des spécialistes en matière de circulation
- La population qui sera consultée pour recevoir ses observations et suggestions

Accusé de réception en préfecture 077-217700673-20150515- DEL201505_35-DE Date de réception préfecture : 15/05/2015
---



Accusé de réception en préfecture  
077-217700673-20150515-  
DEL201505\_35-DE  
Date de réception préfecture :  
15/05/2015