

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL

N° 2026-047

OBJET : IDENTIFICATION D'UN SECTEUR STRATEGIQUE COMMUNAL ET DEFINITION DES ORIENTATIONS D'UN PROJET D'AMENAGEMENT A VOCATION RESIDENTIELLE, PRINCIPALEMENT DESTINE AUX SENIORS, SUR LES PARCELLES CADASTREES SECTION AC N° 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78 ET 85, SITUEES ROUTE DE FOULANGUES TILLET ET DE LA SENTE REMOND

L'an deux mille vingt-six, le premier juillet à vingt heures, le conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni en salle du conseil municipal en mairie, sous la présidence de monsieur Fabien DELVALLET, maire.

Fabien DELVALLET,
Maire,

GALLET Florence, BERTRAND Thomas, TUQUET Ingrid, PENZA Cyril, MARTIN Caroline, SOUFFLARD Christopher,
BAUDSON Virginie
Adjoints au maire,

HAGUET Pierre-Marie, ROUX Laure, KNEPPER Raymond, DELLAVITE Christophe, BRIAND-LUCAS Audrey, CECCARELLO Sandrine, LARTAUD Patrick, JOUSSELIN Alison, RODEZE Nadia, GEORGES Ronald, BABAKWANZA Babo, CARON Amandine, BENAHMED Medhi, GRESSIER Sandrine, LE CLÉGUÉREC Morgane, GENNARINO Stéphane, MERLINAT Aurélie, BAUER Alicia, FILIPPI Claude
Conseillers municipaux,

Secrétaire de séance : Madame Virginie BAUDSON

Date de convocation : 25 juin 2026
Date de l'affichage : 25 juin 2026
Nombre de conseillers en exercice : 27
Nombre de présents : 27
Nombre de procurations : 0
Nombre de votants : 27

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article L. 101-2, relatif aux objectifs poursuivis par l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme, et notamment l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la diversité des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale dans l'habitat, la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, l'utilisation économe des espaces, la lutte contre l'étalement urbain et la qualité urbaine, architecturale et paysagère ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article L. 300-1, relatif aux actions ou opérations d'aménagement ayant notamment pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le renouvellement urbain, de permettre le recyclage foncier, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de services ;

Vu le document d'urbanisme applicable sur le territoire de la commune de Cires-lès-Mello ;

Vu la délibération instituant le droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et/ou à urbaniser de la commune, en date du 04 décembre 2007 ;

Vu les orientations communales en matière d'habitat, de renouvellement urbain, de parcours résidentiel et de maintien de la population âgée sur le territoire communal ;

Vu le travail d'identification de gisements fonciers conduit en 2025 sur la commune de Cires-lès-Mello par l'Établissement Public Foncier Local des territoires Oise et Aisne (l'EPFLO), en lien avec la DDT60, dans le cadre d'une étude expérimentale de stratégie foncière simplifiée ;

Vu la réunion de présentation organisée en mairie le 9 octobre 2025 relative à l'aide à l'identification de gisements fonciers sur la commune de Cires-lès-Mello ;

Considérant que les parcelles cadastrées section AC n° 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78 et 85, situées sur le territoire de la commune de Cires-lès-Mello, constituent un secteur foncier cohérent présentant un intérêt stratégique pour la commune ;

Considérant que ce secteur correspond à un ensemble foncier situé dans le secteur de la route de Foulanges Tillet et de la sente Rémond, identifié dans le cadre du travail précité d'aide à l'identification de gisements fonciers mené par l'EPFLO et la DDT60 en 2025 ;

Considérant que ce travail d'observation foncière a notamment permis de repérer plusieurs gisements sur la commune, dont les sites référencés n° 17, 18, 19 et 20, correspondant au secteur de la sente Rémond et du sentier rural de la Fontaine Rémond ;

Considérant que cette identification constitue un élément objectif d'analyse foncière et urbaine, issu d'une démarche partenariale conduite en amont, permettant de caractériser l'intérêt stratégique du secteur pour la commune ;

Considérant que l'identification de ce secteur dans le cadre de cette démarche ne préjuge pas, à elle seule, d'une intervention opérationnelle de l'EPFLO, mais constitue un élément d'aide à la décision pour la commune dans la définition de sa stratégie foncière et d'aménagement ;

Considérant que ce secteur, par sa localisation, sa configuration parcellaire, sa capacité d'évolution et son inscription dans le tissu communal, présente un potentiel particulier pour la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation principalement résidentielle ;

Considérant que la commune souhaite favoriser, sur son territoire, une offre de logements adaptée aux besoins actuels et futurs de sa population, et notamment aux besoins des personnes âgées ou vieillissantes souhaitant demeurer à Cires-lès-Mello dans un logement mieux adapté à leur situation ;

Considérant que le développement d'une offre résidentielle destinée principalement aux seniors répond à un objectif d'intérêt général en ce qu'il permet d'améliorer le parcours résidentiel au sein de la commune, de favoriser le maintien des habitants dans leur environnement de vie, de limiter les situations d'isolement, et de proposer une alternative adaptée entre le logement familial devenu trop grand ou insuffisamment accessible et les structures spécialisées ;

Considérant que la réalisation d'un programme de logements principalement destiné aux seniors est également susceptible de contribuer à une meilleure fluidité du marché local de l'habitat, en permettant la libération progressive de logements familiaux existants au bénéfice d'autres ménages, tout en maintenant les personnes âgées dans la commune ;

Considérant que ce type de projet participe à la diversification de l'offre de logements et à la mixité générationnelle, en cohérence avec les objectifs d'une politique locale de l'habitat équilibrée ;

Considérant que la commune entend privilégier, sur ce secteur, une opération qualitative, intégrée dans son environnement urbain et paysager, portant une attention particulière à l'accessibilité, à la qualité d'usage des logements, aux cheminements piétons, aux espaces extérieurs, au stationnement, à la gestion des eaux pluviales, à la performance environnementale et à l'insertion du projet dans le tissu existant ;

Considérant que la programmation précise de l'opération n'est pas arrêtée à ce stade et devra être définie à l'issue d'études complémentaires, d'échanges avec les partenaires compétents, d'analyses techniques, foncières, urbaines, financières et réglementaires ;

Considérant que la commune souhaite néanmoins affirmer dès à présent son intérêt pour ce secteur et fixer les grandes orientations d'un projet d'aménagement à vocation résidentielle, principalement destiné aux seniors ;

Considérant qu'un opérateur, à son initiative, a présenté à Monsieur le Maire une étude de faisabilité, sans que ces échanges ne préjugent à ce stade du choix définitif d'un opérateur, du montage opérationnel, du programme précis, du calendrier de réalisation ou des conditions financières de l'opération ;

Considérant que ces échanges confirment l'intérêt d'approfondir la faisabilité d'une opération d'aménagement sur ce secteur ;

Considérant que la maîtrise foncière, totale ou partielle, du secteur identifié pourrait s'avérer nécessaire afin de permettre la réalisation cohérente d'un projet d'aménagement répondant aux objectifs communaux précités ;

Considérant que, compte tenu de sa localisation et de son potentiel, le secteur cadastré AC n° 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78 et 85 constitue une opportunité foncière stratégique pour répondre aux besoins communaux en matière de logements adaptés, de renouvellement urbain et de parcours résidentiel ;

Considérant que l'affirmation de l'intérêt communal de ce secteur et la définition des orientations générales du projet envisagé s'inscrivent dans les objectifs mentionnés aux articles L. 101-2, L. 210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme ;

Considérant qu'il y a lieu, sans attendre l'arrêt définitif de la programmation, de formaliser l'existence d'un projet communal d'aménagement sur ce secteur et d'autoriser Monsieur le Maire à poursuivre les échanges, études et démarches nécessaires à sa définition opérationnelle ;

Après en avoir délibéré à la majorité (21 voix pour, 6 abstentions : Mmes Roux, Bauer, Le Cléguérec, Merlinat, MM. Gennarino, Filippi), le Conseil municipal décide :

Article 1er - Identification d'un secteur stratégique communal

Le Conseil municipal identifie comme secteur stratégique communal les parcelles cadastrées section AC n° 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78 et 85, situées sur le territoire de la commune de Cires-lès-Mello.

Ce secteur, situé notamment dans l'environnement de la route de Foulanges Tillet et de la sente Rémond, est identifié en raison notamment :

- de sa cohérence foncière ;
- de sa localisation au sein du tissu urbanisé communal ;
- de son potentiel d'accueil d'une opération d'aménagement à vocation résidentielle ;
- de son intérêt pour la mise en œuvre d'une politique communale de l'habitat ;
- de sa capacité à contribuer au parcours résidentiel des habitants, en particulier des seniors ;
- de son potentiel en matière de renouvellement urbain, de valorisation foncière et d'utilisation économe de l'espace ;
- de son identification préalable dans le cadre du travail d'aide à l'identification de gisements fonciers conduit en 2025 par l'EPFLO et la DDT60 sur la commune de Cires-lès-Mello.

Article 2 - Prise en compte du travail d'identification foncière conduit par l'EPFLO et la DDT60

Le Conseil municipal prend acte du travail d'identification de gisements fonciers conduit en 2025 par l'EPFLO et la DDT60 sur la commune de Cires-lès-Mello, dans le cadre d'une étude expérimentale de stratégie foncière simplifiée.

Il constate que le secteur objet de la présente délibération a été identifié dans ce cadre parmi les gisements fonciers présentant un potentiel d'évolution, notamment sous les références n° 17, 18, 19 et 20, correspondant au secteur de la route de Foulanges Tillet et de la sente Rémond,

Le Conseil municipal précise que cette identification constitue un élément d'analyse et d'aide à la décision venant conforter l'intérêt communal du secteur, sans préjuger d'une intervention opérationnelle ultérieure de l'EPFLO ni des modalités de réalisation du projet.

Article 3 - Définition des orientations générales du projet communal

Le Conseil municipal définit les orientations générales du projet communal envisagé sur ce secteur comme suit :

- permettre la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation principalement résidentielle ;
- favoriser la création de logements destinés principalement aux seniors, adaptés au vieillissement, à la perte progressive de mobilité et aux besoins d'accessibilité ;
- contribuer au maintien des personnes âgées ou vieillissantes dans la commune, en leur offrant une solution résidentielle adaptée à proximité de leur environnement de vie habituel ;
- améliorer le parcours résidentiel communal en proposant une offre complémentaire aux logements familiaux existants ;
- favoriser la diversification de l'offre de logements et la mixité générationnelle ;
- permettre, le cas échéant, l'intégration de logements de typologies différentes, de logements locatifs ou en accession, de logements sociaux ou abordables, selon la faisabilité du projet et les besoins identifiés ;
- rechercher une insertion urbaine, architecturale et paysagère qualitative ;
- prévoir des aménagements favorables à la qualité de vie des futurs occupants, notamment en matière d'espaces extérieurs, de cheminements piétons, d'accessibilité, de stationnement, de gestion des eaux pluviales et de performance environnementale ;
- assurer la cohérence de l'opération avec les équipements, voies, réseaux et services existants ou à renforcer ;
- inscrire le projet dans une logique de renouvellement urbain, de sobriété foncière et de limitation de l'étalement urbain.

Article 4 - Programmation à préciser

Le Conseil municipal précise que la programmation exacte du projet n'est pas arrêtée à ce stade.

Le Conseil municipal indique que l'absence de programmation définitivement arrêtée à ce jour ne remet pas en cause l'existence d'une orientation communale claire visant à permettre, sur ce secteur, la réalisation d'un projet d'aménagement résidentiel répondant à un objectif d'intérêt général.

Article 5 - Maîtrise foncière et outils opérationnels

Le Conseil municipal indique que la réalisation du projet pourra nécessiter, selon les circonstances, une maîtrise foncière totale ou partielle des parcelles identifiées.

À cette fin, la commune pourra étudier et, le cas échéant, mobiliser les outils juridiques et fonciers appropriés, notamment :

- l'acquisition amiable ;
- le recours à un établissement public foncier, le cas échéant ;
- l'exercice du droit de préemption urbain, dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, si une déclaration d'intention d'aliéner devait être déposée sur tout ou partie du secteur et si les conditions légales d'exercice de ce droit étaient réunies.

Le Conseil municipal précise que la présente délibération a pour objet de définir l'intérêt communal du secteur et les orientations générales du projet envisagé, sans constituer par elle-même une décision d'acquisition, de préemption ou d'engagement opérationnel définitif.

Article 6 - Autorisation donnée au Maire

Le Conseil municipal autorise Monsieur le Maire à :

- poursuivre les échanges avec l'EPFLO, et tout partenaire public ou privé susceptible d'accompagner la commune dans la définition ou la mise en œuvre de sa stratégie foncière et d'aménagement ;
- engager les discussions avec les propriétaires concernés en vue d'apprécier les conditions d'une éventuelle maîtrise foncière amiable ;
- signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération, à l'exception des actes ou engagements nécessitant une délibération spécifique ultérieure du Conseil municipal.

Article 7 - Publicité, transmission et conservation au dossier communal

La présente délibération sera transmise au représentant de l'État dans le département et fera l'objet des mesures de publicité réglementaires.

La secrétaire de séance,


Virginie BAUDSON



Fait, délibéré, les jour, mois et an susdits.
Pour extrait certifié conforme,

Le maire de Cires-lès-Mello,


Fabien DELVALLET
Certifié exécutoire
Compte tenu de la transmission en sous-préfecture
Et de la publication le