

**COMPTE RENDU
DU CONSEIL MUNICIPAL
du 9 novembre 2017**

Madame le Maire ouvre la séance et fait appel des présents et des pouvoirs.

Aurélien LOUVET est désigné secrétaire de séance à l'unanimité.

Madame le Maire propose de passer à l'examen de l'ordre du jour.

Etaient présents :

KACI Chantal, LEMAIRE Denis, BASUYAUX Jean, ROUSSEAU Isabelle, HEUZE Christian, MARRE Annie, VANDENBLECKEN Patrice, MAURY Béatrice, JEGO Jean-Jacques, BERTON Alain, GUENNEUGUES Sabine, MEYRAND Bernadette, GENRIES Pierrette, MORET Maurice, DYONIZY Christian, BERKANI Marie-Noelle, BELKACEMI Fadila, DELAGE Laurent, BONIN Christophe, LOUVET Aurélien, DUCROT Pierrette, BERNARDO José, SMAGUINE Florent et CAILLAUD Isabelle.

Absents excusés ayant remis leur pouvoir :

ZYCH Danièle à Annie MARRE
BAPTISTE Michel à Chantal KACI
BENBOURICHE Catherine à Jean BASUYAUX
BEAUPÈRE Hervé à Florent SMAGUINE

Absent :

CAGNARD Maurice,

Secrétaire : Aurélien LOUVET.

1. Approbation du compte-rendu du 22 septembre 2017

Le compte rendu est adopté à l'unanimité.

2. Arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme et bilan de la concertation.

Madame le Maire souhaite tout d'abord remercier les membres de la commission PLU pour leur implication à chaque étape du projet.

La commission municipale PLU s'est réunie 17 fois entre le 13 janvier 2016 et le 21 septembre 2017. Elle a travaillé dans un esprit positif et constructif en ne perdant jamais de vue l'intérêt général.

Madame le Maire souhaite aussi remercier les personnes publiques associées présentes aux réunions :

- *Représentants de la Région, du Département, du SAGE des 2 Morins*
- *De la CCI*
- *Virginie MADLOV de la CCPC*
- *Les maires de Boutigny et de Couilly-Pont-aux-Dames*

Madame le Maire remercie aussi Monsieur LUNEAU du cabinet CDHU présent ce soir, qui a construit ce projet en analysant nos volontés, nos décisions, nos remarques afin que le projet PLU soit au plus près des consignes de toutes les instances.

Madame le Maire remercie enfin Carole PAREDI, responsable du Service Urbanisme pour son travail d'élaboration et de suivi de ce projet.

Madame le Maire donne la parole à Denis LEMAIRE, Maire adjoint en charge de l'urbanisme.

Denis LEMAIRE prend la parole en demandant si l'ensemble des membres du Conseil Municipal a pris connaissance du DVD joint à la convocation.

Denis LEMAIRE profite de cette intervention pour remercier le cabinet CDHU et Carole PAREDI pour la qualité et l'exhaustivité de ce support et invite les conseillers à le conserver, sachant que nous y trouvons rassemblés de nombreux documents graphiques concernant notre commune.

Denis LEMAIRE annonce qu'il va s'appuyer, pour sa présentation, sur la note de synthèse qui a été distribuée avec la convocation, ce qui n'empêchera pas de rentrer ensuite plus dans les détails si les conseillers le souhaitent.

Tout d'abord, il est bon de savoir qu'un PLU est constitué de plusieurs documents :

- le rapport de présentation, qui présente l'état initial et justifie les choix d'aménagement (une synthèse de 120 pages)*
- le PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durables, qui définit les objectifs retenus par la commune*
- le Règlement des différentes zones.*
- Le plan de zonage.*
- Les OAP, orientations d'aménagement et de programmation, qui permettent de mieux cadrer l'urbanisation de certaines zones (paysage, accessibilité, habitat...)*

Le PLU est le fruit d'un long travail, de la part notamment de la commission ad hoc, du cabinet d'étude CDHU avec Monsieur LUNEAU et du service Urbanisme avec Carole PAREDI et Rodolphe CASCALES.

L'étude a débuté en juin 2015. Nous vous avons présenté dans un premier temps le diagnostic initial sur lequel nous nous sommes appuyé pour construire le PLU.

A partir de cet état des lieux, que vous retrouverez en pages 2 et 3, nous avons élaboré le projet communal, c'est à dire le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) que vous avez validé en septembre 2016.

Le projet s'articule autour de trois axes :

- 1) assurer un développement cohérent à Quincy-Voisins, avec notamment une maîtrise démographique et géographique de la croissance.*
- 2) Valoriser le cadre de vie de nos habitants, en consolidant la centralité du bourg, en maîtrisant les déplacements et en favorisant des services publics de qualité.*
- 3) Préserver autant que possible le côté rural de Quincy Voisins et son environnement, en maintenant l'identité des hameaux, en préservant les espaces naturels, la ressource agricole, nos eaux et en favorisant les déplacements « doux ».*

Ce projet communal doit aussi être conforme, sous peine de rejet, avec les différents documents officiels supra communaux, dont en particulier :

- le PPRN, Plan de Prévention des Risques Naturels, qui impacte lourdement notre*

commune, notamment dans ses parties Nord et Ouest où nous nous trouvons confrontés à des risques d'affaissement dûs à la présence et à l'exploitation de gypse, et dans une zone qui ceinture le village avec des risques de tassement/gonflement liés à la présence d'argiles.

- *Le SDRIF, Schéma Directeur de la Région Ile de France, qui nous impose, entre autres, des objectifs de densification à échéance 2030 (+10% de logements/ha et +10% en population-emplois) et des limites de consommation d'espaces agricoles et/ou naturels (5% de la surface actuellement artificialisée (200ha) donc environ 10ha possibles dont 5 sont déjà consommés par l'aménagement du Champ-Madame et STIHL) ; ces contraintes ont pour but de limiter régionalement l'étalement de l'urbanisation et la disparition d'espaces agricoles.*
- *Et de nombreux autres schémas et plans : SCOT, SAGE des 2 Morins, SDAGE seine-Normandie, Trame bleue et verte, PLD de la vallée du Grand Morin... que je ne vous détaillerai pas ici.*

Le règlement, tant dans sa forme rédigée que graphique (plan de zonage), permet de transcrire nos objectifs d'aménagement et de développement dans la réalité du terrain.

Nous avons divisé le territoire de la commune en plusieurs zones en nous appuyant le plus souvent sur les limites de notre ancien POS ; nous avons également essayé de ne pas supprimer de droits à construire existants auparavant.

Vous trouverez en pages 5 à 7 du document de synthèse le détail des différentes zones. Globalement, on trouve :

- *la zone U, urbaine, subdivisée en 7 parties selon des critères de densité de l'habitat actuel, de densification possible, de types d'occupation.*
- *1 zone AU, à urbaniser. Ce sont des secteurs que l'on réserve pour une urbanisation à court ou moyen terme. 2 subdivisions selon la destination des constructions : habitat ou équipement public.*
- *La zone A, agricole, dont 2 secteurs particuliers liés à la possibilité d'accueillir du secteur tertiaire ou de préserver le paysage.*
- *La zone N, naturelle, qui regroupe essentiellement les milieux naturels, avec 4 sous-secteurs. (vergers, habitat isolé, fonds de jardin, jardins familiaux)*
- *Les OAP, orientations d'aménagement et de programmation, qui concernent quelques endroits où nous souhaitons imposer certaines règles particulières, en lien avec le PADD, afin de mieux contrôler leur urbanisation future (desserte, équipement, environnement...).*

Il existe également :

3. *des emplacements réservés, pour des équipements futurs ou des zones à préserver.*
4. *Des espaces boisés classés.*
5. *Des zones humides ; ces deux derniers espaces sont protégés par le code de l'urbanisme.*
6. *Une ZNIEFF, qui occupe une part non négligeable de la commune au Nord. C'est une Zone d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique, protégée au niveau national (elle inclut le Mont et la prairie en face des Gouaix). Elle est reprise intégralement en zone N dans notre PLU.*

Il va de soi que la dimension environnementale de notre PLU est très importante, tant pour nos autorités de tutelle que, bien sûr, pour nos concitoyens. En pages 8 à 13, vous trouverez les incidences, positives et négatives, des différentes mesures de notre PLU.

Hors les conséquences de l'artificialisation de 5 ha de terres agricoles ou naturelles, allant naturellement à l'encontre de la préservation de notre environnement proche bien que nous ayons pris de nombreuses précautions, vous pourrez constater que notre réglementation intègre cette dimension environnementale.

Toutefois, un aspect important n'est pas totalement pris en compte: c'est le risque d'inondation. Inondations que subissent lors de fortes pluies nos concitoyens résidant essentiellement aux Gouaix et dans le secteur des Roizes/ruelle des Chats mais aussi de nombreux habitants de la commune de Couilly.

L'avancée des études qui sont menées sur le ru du Corbier, sous l'autorité du SMIEP du grand Morin, et de celles qui vont démarrer pour le ru du Val, ne nous permet pas d'inclure précisément dans les documents graphiques d'éventuels bassins de rétention. Nous n'avons ni les emplacements, ni les dimensionnements.

Néanmoins, lorsque les deux études hydrauliques seront terminées, et si elles concluent favorablement à la création de bassins, nous engagerons alors une révision du PLU afin de les intégrer au plus vite.

D'une manière plus générale, le PLU impose, afin de limiter les apports importants et soudains d'eau de ruissellement dans le réseau pluvial, une prise en compte sur la parcelle des eaux de pluie.

Avant de vous laisser la parole, je veux préciser la suite du processus pour l'approbation définitive de notre PLU.

- 1. Dès l'arrêt du projet, il sera transmis aux personnes publiques associées pour avis. Délai 3 mois.*
- 2. Ensuite, il y aura une enquête publique, probablement en mars/avril 2018. Durée 1 mois. Chacun pourra y consigner remarques et demandes particulières, qui seront examinées par le commissaire enquêteur, qui nous transmettra ses avis dans un rapport un mois plus tard (avril/mai 2018).*
- 3. la commission PLU étudiera ensuite le rapport et les requêtes, et modifiera, ou non, le PLU. (mai/juin 2018).*

Une discussion s'engage :

Pierrette DUCROT demande si en cas de modification, le projet doit être de nouveau soumis au vote du Conseil Municipal.

Denis LEMAIRE indique que cela dépend de l'importance de la modification. Si les modifications concernent les grandes orientations du PLU, il sera alors nécessaire de présenter de nouveau le projet au Conseil Municipal. Si ce sont des modifications mineures, nous n'aurons pas à le représenter. Il rappelle cependant que l'intérêt général primera sur l'intérêt individuel.

Denis LEMAIRE profite de cette intervention pour inviter chacun à participer à l'enquête publique.

Pierrette DUCROT réaffirme ses remarques faites lors de la réunion publique du PLU concernant la légalisation des situations des gens du voyage.

Denis LEMAIRE indique qu'il s'agit de la zone Nh, route de Pont-aux-Dames et que cela concerne des bâtiments construits de manière illégale.

Il précise que ce n'est pas une légalisation mais une simple prise en compte de l'existant. L'objectif est double :

- limiter l'extension de cette zone en créant des emplacements réservés où la commune préemptera si il y a vente*
- permettre la mise en place d'assainissements individuels conformes si ces habitants veulent faire une extension qui sera de toute manière limitée à 30% de la surface actuelle construite.*

Ce n'est donc pas une légalisation mais une mise en conformité des assainissements que nous souhaitons.

Denis LEMAIRE précise qu'il ne voit que très rarement des jugements de tribunaux imposant destruction ou démolition de bâtiments suivis d'exécution. Une démolition a eu lieu récemment à Chelles mais la procédure a duré 12 ans et 100 policiers ont été nécessaires pour mener à bien l'opération... qui n'a concerné que deux maisons qui se situaient en zone naturelle protégée.

Pierrette DUCROT indique que si les gens du voyage revendent leur terrain, c'est un terrain constructible.

Denis LEMAIRE indique que les propriétaires pourront construire uniquement s'ils se mettent en conformité du point de vue de l'assainissement. De plus, ils n'ont pas le droit d'artificialiser plus de 50% du terrain et l'extension ne peut être supérieure à 30% du bâti.

Béatrice MAURY demande à Pierrette DUCROT ce qu'elle propose.

Pierrette DUCROT indique qu'il y a eu des choses de faites avant.

Isabelle CAILLAUD demande s'il n'est pas possible de rester à l'identique.

Denis LEMAIRE indique que c'est possible mais que nous faisons le choix politique de privilégier la création d'assainissements individuels conformes ; sans assurance, il est vrai.

Jean-Jacques JEGO indique que nous avons gagné deux fois contre des constructions illégales. Nous avons réussi à avoir une démolition et pour l'autre cas nous sommes allés en cour de cassation ; nous sommes toujours en cours de recherche du propriétaire car nous ne pouvons rien faire sans l'identification formelle de celui-ci. Il ne se passe donc rien.

Pierrette DUCROT demande si nous faisons quelque chose chemin de Courcelles ?

Madame le Maire indique que, concernant la construction illégale chemin de Courcelles, nous avons fait établir un procès-verbal qui a été transmis au procureur de la République. Le dossier est entre ses mains.

Denis LEMAIRE indique que nous n'avons pas classé le chemin de Courcelles dans la zone Nh du PLU car c'est une zone boisée classée. Nous avons fait le choix de maintenir les règles applicables de l'ancien POS.

Maurice MORET indique qu'il regrette que le projet d'urbanisme dit « Du Mont » sur les terrains ex-Decotte soit positionné sur ce terrain, car cela va à l'encontre de la préservation de l'environnement.

Jean-Jacques JEGO indique que pour lui cela fait partie de nos engagements sociaux. Il faut faire du logement social et nous avons des obligations de densification.

Maurice MORET dit qu'il reconnaît qu'il y a un gros effort fait dans le PLU pour l'environnement mais indique que pour lui l'emplacement n'est pas bon.

Denis LEMAIRE répond : certes c'est un paysage qui va changer mais c'est une zone proche du centre-ville. Il y a peu de distance entre cette zone et le centre bourg que nous sommes dans l'obligation de densifier par la loi. Nous avons cependant pris des précautions paysagères dans ce projet et nous avons également l'avantage d'être propriétaire des terrains. Nous sommes donc maître du projet aussi bien pour permettre l'intégration paysagère que pour la création de logements sociaux.

Isabelle CAILLAUD indique que, lors de la réunion publique, les élus avaient indiqué qu'il n'y avait pas de projet sur cette zone ; mais que nous en parlons aujourd'hui.

Madame le Maire lui répond que dès le début du PLU, il y avait une Opération d'Aménagement et de Programmation(OAP) sur cette zone.

Denis LEMAIRE ajoute que dans l'OAP, il y a bien des contraintes environnementales.

Isabelle CAILLAUD demande quand le projet est prévu ?

Denis LEMAIRE indique qu'il n'y a pas de projet finalisé et de ce fait, il n'y a pas de date.

Isabelle CAILLAUD indique qu'il y a 3 ans elle a entendu la liste majoritaire dire qu'il n'y aura pas d'autres projets de ce type en parlant du Champ Madame.

Patrice VANDENBLECKEN indique qu'il est surpris des réactions des uns et des autres. De nombreux propriétaires privés, notamment dans le secteur de Butel, ont fait des constructions prenant peu en compte l'environnement. Il pense que nous pouvons nous féliciter d'avoir une maîtrise communale de ce projet. Nous ne subissons pas un aménagement non maîtrisé. Il indique que ces terrains sont proches du centre et demande où nous pouvons mettre du logement proche du centre ?

Maurice MORET indique que si c'est pour répondre aux exigences du SDRIF maintenant que ferons-nous dans 15 ans ... ?

Fadila BELKACEMI demande à répondre à Isabelle CAILLAUD. Elle indique que la Majorité s'était engagée à ne pas construire d'autres logements en 2014. Elle rappelle que l'obligation du PLU date de 2016 et demande où positionner les logements demandés par la loi ? Elle indique que le choix est de maîtriser au mieux le développement tout en respectant les obligations légales.

Isabelle CAILLAUD, pour répondre à Patrice VANDENBLECKEN, indique qu'il lui semble qu'il existait un POS et qu'elle est étonnée qu'un des maires adjoints de cette

municipalité ne soit pas satisfait des constructions. Pour répondre à Fadila BELKACEMI, l'objectif des PLU est de densifier les centres urbains mais nous pouvons faire le choix de racheter des terrains à diviser. Les propriétaires aujourd'hui sont obligés de diviser pour vendre.

Béatrice MAURY indique que les habitants ne sont pas obligés de diviser mais qu'ils ont plus d'intérêt à vendre deux terrains plutôt qu'un seul. Ils gagnent ainsi plus d'argent en divisant.

Denis LEMAIRE indique que la densification par division de propriété est déjà prise en compte dans le chiffrage de la densité du PLU.

Pierrette DUCROT demande s'il y a une garantie quant à la densification de cette zone ?

Denis LEMAIRE indique qu'il n'y a pas de garanties ; mais l'avantage de ce terrain, c'est qu'il est propriété communale. Nous pouvons ainsi maîtriser le nombre de constructions et la qualité du projet.

Pierrette DUCROT fait remarquer qu'actuellement les communes vont faire face à des coupes budgétaires. Le gouvernement incite à des regroupements de communes. Nous ne savons pas ce qui va se passer dans les années à venir. Elle indique que, dans le cadre de son travail, elle a des communes qui sont obligées de faire des lotissements pour assurer le financement d'importants et bons projets. Il faut donc préciser que cette maîtrise foncière peut être à double sens.

Denis LEMAIRE indique qu'il y a des règlements sur la zone AU, mais il peut bien évidemment, avoir des évolutions du PLU.

José BERNARDO demande si ce terrain est essentiellement réservé au logement social ou si c'est pour de l'habitation ? Ou encore une crèche ou une école ?

Denis LEMAIRE indique que, de mémoire, c'est uniquement de l'habitat, notamment social. Mais nous avons dû nous garder la possibilité d'équipements publics.

José BERNARDO indique que ce terrain est magnifique et que, pour lui, nous pouvons faire du logement social dans les zones d'habitations existantes.

Pierrette GENRIES indique que pour elle il faut penser aux jeunes et aux familles.

Madame le Maire demande s'il y a d'autres observations et constate qu'il y a eu un débat autour de l'arrêt du projet de PLU proposé. Elle propose aux conseillers municipaux de passer au vote.

Madame le Maire rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles le projet de Plan Local d'Urbanisme a été élaboré.

Elle explique à quelle étape de la procédure se situe le projet d'élaboration et présente le dossier.

Elle rappelle aux conseillers municipaux les modalités selon lesquelles la concertation avec la population s'est effectuée, en application de l'article L 103-3 du code de l'urbanisme, à savoir :

1. publication d'articles dans la presse locale, dans le bulletin municipal, sur le site internet de la commune, des principales informations se rapportant à l'élaboration du PLU et à son état d'avancement

2. exposition en mairie sous forme de panneaux pendant toute la durée d'élaboration du PLU de documents graphiques ou écrits présentant les points essentiels du projet ;
3. mise à disposition en mairie aux jours et heures d'ouverture habituels des éléments d'étude tout au long de la réflexion engagée jusqu'à ce que le conseil municipal arrête le projet de PLU ;
4. mise à disposition en mairie d'un registre permettant à chacun de communiquer ses remarques ;
5. organisation de réunions publiques avec la population lors des grandes étapes de l'élaboration ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 151-1 et suivants et R 123-1 et suivants ;

Vu la délibération n°2015.051 en date du 26 juin 2015, prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et fixant les conditions de la concertation ;

Vu le débat au sein du conseil municipal sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, (délibération n° 2016.43 en date du 12 septembre 2016) ;

Vu le bilan de la concertation présenté par Madame le Maire, suite à la concertation mise en place conformément aux modalités définies par délibération n°2015.051 du 26 juin 2015 ;

Vu le projet du Plan Local d'Urbanisme, notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement, les documents graphiques et les annexes ;

Considérant que le projet du Plan Local d'Urbanisme est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration et aux personnes qui ont demandées à être consultées,

Après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire et en avoir délibéré,
Le Conseil Municipal par 22 voix « POUR », 02 « ABSTENTIONS » (Maurice MORET, Pierrette DUCROT), 4 « CONTRE » (José BERNARDO, Hervé BEAUPERE, Florent SMAGUINE, Isabelle CAILLAUD)

DÉCIDE :

DE TIRER le bilan de la concertation sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Cette concertation a été réalisée conformément aux modalités définies par délibération numéro 2015.051 du 26 juin 2015.

Elle a permis aux habitants de comprendre et mieux connaître cet outil d'intérêt général d'aménagement et d'urbanisme ainsi que l'ambition de l'équipe municipale pour la commune. Aucune observation émise tout au long de la concertation n'étant de nature à remettre en cause les orientations générales retenues, le conseil municipal considère ce bilan favorable.

D'ARRETER le projet de Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente ;
DE SOUMETTRE pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme aux personnes publiques associées, ainsi qu'aux communes limitrophes et aux établissements de coopération intercommunale qui ont demandé à être consultés sur ce projet.

Conformément à l'article R 123-18 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois.

Conformément à l'article L 103-3 du Code de l'Urbanisme, le dossier définitif du projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est arrêté est tenu à la disposition du public.

7. Questions Diverses

Concertation sur les rythmes scolaires :

Madame le Maire informe le Conseil Municipal que nous allons commencer le cycle de concertation sur les rythmes scolaires. Nous proposons de distribuer un questionnaire aux familles. Le document est remis aux membres du Conseil Municipal.

Madame le Maire indique qu'une réunion du comité de pilotage aura lieu la semaine du 11 décembre 2017.

Fin de séance à 20 heures 20

Le Maire

Chantal KACI