



DEPARTEMENT  
DU VAL D'OISE  
ARRONDISSEMENT  
DE  
SARCELLES  
CANTON  
DE  
DEUIL- LA BARRE

VILLE DE GROSLAY

**PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL  
DU JEUDI 20 avril 2023**

L'an deux mille vingt-trois, le **20 avril à 20h30**, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique, sous la présidence de **Monsieur Patrick CANCOUËT, Maire**

**Étaient présents** : M. Patrick CANCOUËT - M. Marc CLOUET - Mme Ghislaine CHAUCHEAU - Mme Jennifer NUNES - Mme Annie MUGNIER - M. Denis GIRARD - M. Ferdinando CITO - M. Lucien KLIPFEL - M. Sylvain HARLE - M. Michaël CAVALIERI - Mme Amalia CAPITAINE - M. Guillaume DUBOS - M. Fabien MOINIER - M. Philippe HERCYK - Mme Carmela DEGLIAME - M. Paul MOUSSARD - M. François JEFFROY - Mme Bouchra DERKAOUI - M. Guy BOISSEAU.

**Absents excusés** : Mme Cindy BARQUILLA - M. Ludovic LEFFET - M. Denis JOLY - Mme Fatma YORAT - Mme Laura COUDRIER - M. Philippe GEFFROTIN - Mme Célia JOUSSERAND - M. Lucien CORINTHE - Mme Déborah RUYAULT - Mme Claudine STEINMANN.

**Pouvoirs :**

M. Ludovic LEFFET pouvoir à M. Ferdinando CITO  
Mme Laura COUDRIER pouvoir à Mme Amalia CAPITAINE  
M. Philippe GEFFROTIN pouvoir à M. Philippe HERCYK  
Mme Déborah RUYAULT pouvoir à Mme Carmela DEGLIAME  
M. Lucien CORINTHE pouvoir à M. François JEFFROY  
Mme Célia JOUSSERAND pouvoir à Mme Bouchra DERKAOUI  
Mme Claudine STEINMANN pouvoir à M. Guy BOISSEAU

**Secrétaire de séance** : M. Guy BOISSEAU

Date de la convocation du Conseil Municipal : **12 avril 2023**

**Affiché dans les panneaux administratifs,**

Le

Vu, le Secrétaire de Séance,

Guy BOISSEAU

Le Maire,

Patrick CANCOUËT

**DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE**

Monsieur Guy BOISSEAU est désigné secrétaire de séance du Conseil Municipal du 20 avril 2023.

**APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 30 MARS 2023**

Monsieur HERCYK : Je constate encore une fois que mes remarques ne figurent pas au PV, alors que Monsieur CITO est cité au mot près, alors cela commence à bien faire.

Monsieur le Maire : Je pense que c'est peut-être une erreur de micros. Ce n'est pas voulu, on en a discuté. Nous allons améliorer les micros.

Monsieur MOUSSARD : Une remarque sur le taux du livret A, c'est +0 40 et non +0 48.

Le Conseil Municipal, approuve le procès-verbal de la séance du 30 mars 2023 :

Pour : 24 voix

M. Patrick CANCOUET - M. Marc CLOUET - Mme Ghislaine CHAUVÉAU - Mme Jennifer NUNES - Mme Annie MUGNIER - M. Denis GIRARD - M. Ferdinando CITO (pouvoir M. Ludovic LEFFET) - M. Lucien KLIPFEL - M. Sylvain HARLE - M. Michaël CAVALIERI - Mme Amalia CAPITAINÉ (pouvoir Mme Laura COUDRIER) - M. Guillaume DUBOS - M. Fabien MOINIER - Mme Carmela DEGLIAME (pouvoir Mme Déborah RUYAULT) - M. Paul MOUSSARD - M. François JEFFROY (pouvoir M. Lucien CORINTHE) - Mme Bouchra DERKAOUI (pouvoir Mme Célia JOUSSERAND) - M. Guy BOISSEAU (pouvoir Mme Claudine STEINMANN).

Contre : 2 voix

Philippe HERCYK (pouvoir M. Philippe GEFFROTIN)

**COMPTE-RENDU DES DECISIONS PRISES PAR LE MAIRE PAR DELEGATION**

**Décision n°2023 - 14 : Signature du marché de maintenance des Points d'Eau Incendie de la ville de Groslay**

Signer l'acte d'engagement du marché de maintenance des Points d'Eau Incendie de la ville de Groslay avec la société CDA dont le siège est sis, 33, rue de Bellevue, 92 700 COLOMBES (SIRET : 440 953 776 00018) pour une durée d'un an renouvelable par tacite reconduction au maximum trois fois (soit d'une durée maximale de quatre ans). Ce marché est traité, à prix forfaitaires, pour la partie maintenance et est fixé à un montant annuel de 2 769 € HT (deux-mille-sept-cent-soixante-neuf euros hors taxes), à prix unitaires, pour la partie réparation/remplacement, sur la base du bordereau des prix unitaires, sans montant minimum mais avec un montant maximum annuel de 15 000 € H.T, soit, sur la durée totale maximale du marché, un montant maximum de 60 000 € HT.

**Décision n°2023 - 15 : Signature de la convention d'objectifs et de financement, avec la CAF du Val d'Oise, relative à la subvention de soutien aux :**

- Formations au Brevet d'aptitude aux fonctions d'animateur (BAFA)
- Formations au Brevet d'aptitude aux fonctions de Directeur (BAFA)
- Séjours vacances

Signer la présente convention de financement conclue du 01/01/2022 au 31/12/2025.

Toute modification des conditions ou des modalités d'exécution de la présente convention définie d'un commun accord entre les parties fera l'objet d'un avenant. Celui-ci précisera les éléments modifiés de la convention, sans que ceux-ci ne puissent conduire à remettre en cause les objectifs définis dans cette convention.

**Décision n°2023 - 16 : Convention d'occupation à titre précaire des parcelles non bâties cadastrées AE n° 251-252-261-262-263-264 et 507 sises route RD 301 de Paris a calais appartenant au département du val d'Oise**

Signer la convention de mise à disposition précaire des parcelles cadastrées AE n° 251-252-261-262-263-264 et 507 d'une superficie totale de 3 446 m<sup>2</sup>, sises route RD 301 de Paris à

## VILLE DE GROSLAY - Séance du 20 avril 2023

Calais, par le Département du Val d'Oise à la Ville de Groslay, représentée par son Maire, Monsieur Patrick CANCOUET, destinées à l'usage d'éco pâturage et ce à compter du 1er mars 2023.

### Monsieur le Maire demande d'en prendre acte.

*Monsieur JEFFROY : J'avais une question concernant la convention d'occupation à titre précaire il s'agit d'éco-pâturage, il s'agit de quoi en fait ?*

*Monsieur le Maire : Il s'agit d'éco-pâturages de l'association Animaux & Co qui possède des chèvres, des moutons, des lamas, un sanglier, des poneys et cetera.*

*Monsieur JEFFROY : Monsieur HAMELIN ?*

*Monsieur le Maire : Monsieur AMELIN sans « h ».*

*Madame CAPITAINE : Cette association a-t-elle demandé une subvention ?*

*Monsieur le Maire : Oui, elle a demandé une subvention.*

*Madame CAPITAINE : De combien est-elle ?*

*Monsieur le Maire : De mémoire 1 500 ou 500 ; 500.*

*Madame CAPITAINE : D'accord, cela lui permettra de nourrir les bêtes.*

*Monsieur le Maire : Cette convention lui permettra d'économiser 3 500 € de location.*

## LIBERATION DES PARCELLES CADASTREES AK 261 ET 262 SISES 3 CHEMIN LATERAL, RUE GRANDE BORNE

**VU** le code général des collectivités territoriales,

**VU** le code de l'urbanisme,

**VU** le courrier de la Ville en date du 24 septembre 2010 autorisant une installation sur les terrains cadastrés section AK 261 et 262 qu'à titre exceptionnel et provisoire,

**VU** le courrier de la Ville en date du 26 juin 2020 s'engageant à vendre une partie de ce terrain,

**VU** le courrier de la Ville en date du 18 août 2021 sollicitant la libération des parcelles occupées,

**CONSIDERANT** que la Commune est propriétaire de deux parcelles cadastrées section AK 261 et 262, sises 3 Chemin Latéral, Rue Grande Borne,

**CONSIDERANT** que ces parcelles, à vocation d'équipements publics, sont occupées sans droit ni titre,

**CONSIDERANT** que la Ville souhaite récupérer ces terrains pour les besoins des Services Techniques,

**CONSIDERANT** que le Conseil Municipal n'a pas été sollicité sur ce projet,

Entendu l'exposé de Monsieur Le Maire,

### LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après en avoir délibéré et voté,

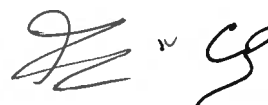
Pour : 15 voix

M. Patrick CANCOUET - M. Marc CLOUET - Mme Ghislaine CHAUVEAU - Mme Jennifer NUNES - Mme Annie MUGNIER - M. Denis GIRARD - M. Ferdinando CITO (pouvoir M. Ludovic LEFFET) - M. Lucien KLIPFEL - M. Sylvain HARLE - M. Michaël CAVALIERI - Mme Amalia CAPITAINE (pouvoir Mme Laura COUDRIER) - M. Guillaume DUBOS - M. Fabien MOINIER.

Abstention : 11 voix

Philippe HERCYK (pouvoir M. Philippe GEFFROTIN) - Mme Carmela DEGLIAME (pouvoir Mme Déborah RUYAULT) - M. Paul MOUSSARD - M. François JEFFROY (pouvoir M. Lucien CORINTHE) - Mme Bouchra DERKAOUI (pouvoir Mme Célia JOUSSERAND) - M. Guy BOISSEAU (pouvoir Mme Claudine STEINMANN).

**Article 1** : **CONFIRME** la volonté de la Commune de disposer des parcelles cadastrées section AK 261 et 262 sises 3 Chemin Latéral, Rue Grande Borne, dont elle est propriétaire afin d'y installer un lieu de stockage pour les Services Techniques.



## VILLE DE GROSLAY - Séance du 20 avril 2023

**Article 2 : DECIDE** de mettre fin à l'autorisation temporaire ainsi qu'à l'engagement de vendre ce terrain, accordés par l'ancienne mandature, par courriers en date du 24 septembre 2010 et du 26 juin 2020.

**Article 3 : DEMANDE** que toutes les dispositions soient prises afin de parvenir à une libération de ces parcelles occupées sans droit ni titre, y compris le recours à une procédure judiciaire d'expulsion.

*Monsieur JEFFROY : Qu'est-ce qui empêche de mettre cette délibération au Conseil Municipal du 16 mai puisqu'on se revoit dans 15 jours y a-t-il un caractère d'urgence ?*

*Monsieur le Maire : Oui, nous devons fournir une pièce pour notre avocate, nous devons la communiquer pour demain.*

*Monsieur JEFFROY : Nous, on n'est au courant de rien du tout donc franchement...*

*Monsieur le Maire : Nous, avons découvert hier qu'elle avait besoin d'une pièce. Nous avons profité de cette occasion pour effectivement mettre cette délibération au débat, puisque c'est dans l'intérêt de la Commune et non dans l'intérêt de qui que ce soit d'autre.*

*Monsieur JEFFROY : Franchement, nous on n'a aucune information sur ce sujet donc, on souhaite...*

*Monsieur le Maire : Justement, nous allons en débattre.*

*Monsieur JEFFROY : Non, puisqu'il n'y a aucun élément, on a que cela c'est tout... Je peux parler, si vous me donnez la parole, vous me la laissez. Nous n'avons pas d'élément. Vous me parlez d'un avocat, cela veut dire qu'il y a une procédure en cours. Nous sommes au courant de rien du tout aussi nous estimons que l'on n'a pas les éléments pour pouvoir en débattre ce soir et que comme il y a un conseil le 16 mai, il est tout à fait raisonnable et judicieux d'attendre le 16 mai. Nous pourrions préparer correctement le dossier et puisque c'est une délibération sur table, on doit nous demander si on l'accepte. Vous voulez bien demander si on accepte cette délibération sur table ? Je ne sais pas quelles sont les règles, pouvez-vous nous les rappeler concernant une délibération mise sur table ? Est-ce que c'est un vote majoritaire ? Comment cela se passe ?*

*Monsieur le Maire : c'est un vote à la majorité.*

*Le rajout à l'ordre du jour de la délibération est mis aux voix :*

*Pour : 13 voix*

*M. Patrick CANCOUET - M. Marc CLOUET - Mme Ghislaine CHAUVEAU - Mme Jennifer NUNES - Mme Annie MUGNIER - M. Denis GIRARD - M. Ferdinando CITO (pouvoir M. Ludovic LEFFET) - M. Lucien KLIPFEL - M. Sylvain HARLE - M. Michaël CAVALIERI - Mme Amalia CAPITAIN (pouvoir Mme Laura COUDRIER) -*

*Contre : 11 voix*

*M. Fabien MOINIER - Philippe HERCYK (pouvoir M. Philippe GEFFROTIN) - Mme Carmela DEGLIAME (pouvoir Mme Déborah RUYAULT) - M. François JEFFROY (pouvoir M. Lucien CORINTHE) - Mme Bouchra DERKAoui (pouvoir Mme Célia JOUSSERAND) - M. Guy BOISSEAU (pouvoir Mme Claudine STEINMANN).*

*Abstention : 2 voix*

*M. Paul MOUSSARD - M. Guillaume DUBOS*

*Monsieur CITO : Vous avez dit à titre provisoire, il me semble que c'est plutôt à titre précaire.*

*Monsieur le Maire : Lit le courrier du 24 septembre 2010.*

*Monsieur CITO : Est-ce que ces lettres ont été approuvées par le Conseil Municipal ?*

*Monsieur le Maire : Non.*

*Monsieur CITO : Alors, c'est caduc.*

*Monsieur le Maire : Lit les courriers du 26 juin 2020 et du 18 août 2021. Voici les 3 lettres qui résume la situation, situation que vous connaissez puisque vous avez fait une pétition pour le maintien de ces personnes, pétition que l'opposition a signée.*

*Monsieur BOISSEAU : Simplement, ces personnes, je suppose qu'ils vont faire partie du relogement sur les nouveaux logements de la CAPV ?*

*Monsieur le Maire : Pas du tout.*

*Monsieur BOISSEAU : C'est une question que je pose, est-ce que c'est le cas ou pas ?*

*Monsieur le Maire : Non, nous sommes allés à une réunion de conciliation où des choses ont été dites, devant témoins (son avocat et les 2 avocats de la conciliation) comme quoi il payait un loyer et donc qu'il*

## VILLE DE GROSLAY - Séance du 20 avril 2023

était honnête. Nous lui avons demandé « à qui il versait ce loyer ? », une certaine réponse a été faite je vous laisse deviner laquelle.

Monsieur JEFFROY : Je voulais savoir, à peu près au même endroit, il y a un certain Monsieur C. pour qui vous aviez présenté une délibération...

Monsieur le Maire : Monsieur C. ?

Monsieur JEFFROY : Monsieur C, oui. Il y a une délibération...

Monsieur le Maire : Ce n'est pas tout à fait au même endroit...

Monsieur JEFFROY : Attendez, je pose ma question et ensuite vous répondez, parce qu'il faudrait que vous leviez la main aussi pour prendre la parole. Je voulais savoir, cette délibération ayant été rejetée, est-ce que Monsieur C. est toujours présent sur la parcelle ? Où est-ce qu'il est ... attendez, je termine ma phrase, toujours présent sur la parcelle oui ou non ? S'il est présent toujours sur la parcelle, est-ce que vous êtes mis en relation avec lui pour qu'il évacue la parcelle, je pense qu'on n'en est pas à des mesures de justice, mais au moins pour lui demander sous délai qu'il puisse...

Monsieur le Maire : Il est venu trois fois à la mairie. Trois fois, nous lui avons dit qu'il fallait qu'il évacue. Il a dit qu'il ne le ferait pas, maintenant, cela va être une affaire de justice.

Monsieur CITO : Le terrain de M. C, il fait combien de m<sup>2</sup> ?

Monsieur le Maire : sur la partie qui utilise, à peu près 300 m<sup>2</sup>.

Monsieur CITO : La lettre de 2010 fait état de ?

Monsieur le Maire : 5 000 m<sup>2</sup>, ce n'est pas tout à fait la même quantité.

Monsieur JEFFROY : C'était 600...

Monsieur le Maire : Oui. Je vais vous poser une question : est-ce à dire que vous ne cautionnez pas pour Monsieur F. puisque vous aviez effectivement largement débattu pour ne pas cautionner Monsieur C. ?

Madame CAPITAINE : Je voulais préciser que je suis passée, avec le Responsable des services techniques, rue de Montmagny, pour aller vérifier ce qui se passait sur cette fameuse parcelle ; je peux vous dire qu'il n'y a aucun entrepôt de matériel de chantier... la place est nette. La petite cabane qu'il avait montée en bois a été enlevée. En revanche ce que je regrette, ce qui n'a pas été fait aujourd'hui, il a toujours laissé les piliers, le portail, l'édification de clôture et cela normalement, il aurait dû l'enlever aussi.

Monsieur JEFFROY : Dans ce cas, Monsieur F., les numéros de parcelle... je les connais pas, donc d'une certaine manière, je ne sais pas de qui vous parlez ce soir. Nous avons fait une pétition pour une famille (j'assume totalement d'avoir signé cette pétition) qui va être relogée. Nous avons eu l'assurance qu'elle allait être relogée dans le cadre du relogement sur le site du Champ à loup. Expulser des personnes à 9 mois de leur relogement, cela n'avait vraiment aucun sens. D'ailleurs, en Préfecture, on nous a dit que de toute façon l'expulsion n'aurait pas lieu, puisque le concours de la force publique ne serait pas accordé. C'est une situation particulière. Maintenant sur le principe général, moi, je n'ai pas de souci à affirmer que lorsque des personnes sont sur des parcelles qu'ils occupent illégalement, il faut régulariser la situation. Entendez-moi, il faut régulariser la situation : cela peut être de les expulser, cela peut être aussi de signer une convention d'occupation. Au dernier Conseil Municipal, je vous ai fait remarquer qu'il y avait une personne qui avait accès à une parcelle, l'expulser, ce n'est pas du tout la demande ; mais juste de signer une convention d'occupation pour acter le fait que cette personne a accès à cette parcelle. Vous voyez cela se traite au cas par cas. Le dernier élément que je voudrais rajouter, c'est qu'il faut tenir compte de l'histoire des personnes. Quand des personnes habitent à un endroit depuis 30 ans, on ne peut pas arriver et en 6 mois les mettent dehors, cela n'est pas possible. C'est juste une histoire d'humanité et de prise en compte de la situation des personnes.

Monsieur le Maire : La parcelle dont vous m'avez fait la remarque est une parcelle destinée à faire du jardinage. C'est une petite parcelle de même pas 100 m<sup>2</sup>. Elle était destinée de toutes façons à faire du jardinage, comme d'autres parcelles. Nous allons faire la convention, ne vous inquiétez pas, cela restera du jardinage. Là, il s'agit d'une parcelle qui va être récupérée par la mairie pour la destiner aux services techniques. Nous avons besoin de cette parcelle. Elle mesure 5 000 m<sup>2</sup>, ce n'est pas une petite parcelle. Par ailleurs, je vous signale que ces personnes paisibles à priori volaient l'eau. Il y a eu une plainte faite par Véolia. Cela veut dire que vous cautionnez le vol d'eau. Si, il y a du vol d'eau. Je peux vous y amener tout de suite, si vous voulez. Vous vous allez suivre la canalisation ? Elle part pratiquement au droit de la maison de Monsieur J. et va jusqu'à leur camp. C'est la réalité.

Monsieur HERCYK : Je pense que vous ne pouvez pas dire que l'on cautionne le vol d'eau, bien sûr, on est contre.

Monsieur le Maire : Je veux qu'ils arrêtent et pour qu'ils arrêtent, il faut qu'ils partent sinon ils n'arrêteront pas.

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page.

## VILLE DE GROSLAY - Séance du 20 avril 2023

*Monsieur CITO : Je suis le raisonnement de Monsieur JEFFROY, supposons qu'on ait envie de régulariser au prix d'aujourd'hui, quel pourrait être le loyer qu'on peut demander pour 5000 m<sup>2</sup> ? Cela fait beaucoup j'imagine. Qu'est-ce que vous en pensez Monsieur BOISSEAU ? Connaissez-vous un peu le marché ?*

*Monsieur BOISSEAU : Non.*

*Monsieur le Maire : D'après ce qu'il disait, il payait 800 €, je parle sous le contrôle de Monsieur CLOUET, témoin de cette chose et de l'avocat de la personne et des avocats de la conciliation.*

*Monsieur CITO : Mais supposez que l'on propose un contrat de location pendant 3 ans, quel loyer pourrait-on demander ?*

*Monsieur BOISSEAU : Si vous voulez un prix, il suffit de demander aux domaines qui vont vous répondre combien est loué un terrain agricole à Groslay, c'est tout.*

*Monsieur CITO : C'est habité.*

*Monsieur BOISSEAU : Il est dans une zone urbanisable ou pas ?*

*Monsieur CITO : Non, il y a des VRD.*

*Monsieur BOISSEAU : Je vous demande, répondez à la question, s'il est en zone U ou pas ?*

*Monsieur le Maire : Il est en zone AU.*

*Monsieur BOISSEAU : Donc AU, ce n'est pas une zone urbanisable.*

*Monsieur CITO : Mais, elle a été urbanisée.*

*Monsieur le Maire : Zone AUD du PLU. Il va passer zone A.*

*Monsieur BOISSEAU : Oui, zone agricole, cela on va le voir tout à l'heure. S'il va passer en zone A, cela va être une référence de terrain agricole. Vous allez être au prix du terrain agricole...*

*Monsieur le Maire : Pour faire de l'agriculture.*

*Monsieur BOISSEAU : Oui, il veut peut-être faire de l'agriculture, lui aussi ?*

*Monsieur le Maire : Non.*

*Monsieur BOISSEAU : Le prix va être là, en fait. C'est le domaine, en fonction des éléments, mais cela ne va pas être loué 1 000 € par mois, c'est moins.*

### **REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) – DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (P.A.D.D.)**

**VU** le code général des collectivités territoriales,

**VU** le code de l'urbanisme et notamment les articles L 151-5 et L 153-12,

**VU** la délibération du conseil municipal n° 21-02-09 du 18 février 2021 prescrivant la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme,

**VU** la décision de Monsieur le Maire, en date du 18 mai 2021, confiant une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage au bureau d'études URBALLIANCE afin de mener à bien ladite révision,

**VU** le document relatif au débat sur les orientations générales du PADD tel qu'il est annexé à la présente délibération et la présentation qui en a été faite,

**VU** la Commission d'urbanisme qui s'est déroulé le 12 avril 2023,

**CONSIDERANT** qu'un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, doit avoir lieu au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme,

**CONSIDERANT** que la présente délibération n'est pas soumise au vote,

Entendu l'exposé de Monsieur Marc CLOUET et la présentation du dossier par le Cabinet URBALLIANCE,

**LE CONSEIL MUNICIPAL,**

Après en avoir délibéré,

## PREND ACTE

**Article Unique** : de la tenue, au sein du Conseil municipal qui a eu lieu ce jeudi 20 avril 2023, du débat relatif aux orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme engagée.

**Le cabinet URBALLIANCE, missionné par la Commune, présente le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).**

*« Le PADD est le 2<sup>ème</sup> élément constitutif du PLU pour vous permettre, à la suite de notre présentation, de débattre du PADD.*

*Pour vous resituer un peu cette réunion, il y a eu l'élaboration du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement à partir duquel des enjeux ont été dégagés. Ces enjeux ont permis d'élaborer le Projet d'aménagement et de développement durables qui sont donc les grandes orientations générales du PLU. Ce projet d'aménagement et de développement durables a été décliné réglementairement et spatialement à travers un règlement et un plan de zonage. A l'issue de ce travail, sera réalisé le rapport de présentation. Ce dernier sera, en fait, une compilation des 3 dossiers : Diagnostic, PADD et Règlement, avec une justification de l'ensemble de ce qui a évolué entre l'actuel PLU et le futur Plan local d'urbanisme. Je rappelle que la forme juridique du PADD est explicitée dans le code de l'urbanisme. Nous ne faisons pas ce que nous voulons. Il s'agit d'un document général de grandes orientations, un document très synthétique. Pourquoi ? Tout simplement parce que c'est un document qui va être opposable une fois que votre PLU sera approuvé. « Opposable », cela veut dire qu'à chaque fois que vous voudrez modifier votre PLU, vous pourrez le faire à l'unique condition que le projet d'aménagement et de développement durables ne soit pas touché, ne soit pas modifié. Si vous voulez changer la règle d'une zone, si vous voulez étendre une zone, vous pourrez le faire par une modification de droit commun ou une modification allégée qui est encore plus simple. A partir du moment, où ce que vous souhaitez modifier dans votre PLU va à l'encontre d'une des actions du projet d'aménagement et de développement durables, il faudra faire une révision du PLU. Cela n'est pas tout à fait la même chose au niveau des délais et de la philosophie. C'est pour cela que systématiquement (et le législateur l'a demandé ainsi) le projet d'aménagement et de développement durables est un document synthétique qui donne des grandes lignes. D'ailleurs, la cartographie proposée donne également des grandes lignes. Elle se fait un peu sous la forme de patatoïde parce que si jamais on a le malheur de mettre que sur la parcelle AC 12, il y aura une école, il ne pourra y avoir qu'une école... Des modifications, vous en aurez normalement chaque année parce que dans une Commune, un PLU, cela vie, cela se modifie d'où les grandes orientations générales. Après ce préambule, nous allons vous présenter les grandes lignes de ce PADD que vous connaissez déjà. On est là pour un débat. A partir du moment, où sera acté dans le Conseil Municipal que le débat a eu lieu, nous pourrions poursuivre notre travail de rapport de présentation, pour voir avec Monsieur le Maire et Monsieur le premier adjoint quand un arrêt possible du PLU pourra être fait en Conseil Municipal.*

*Je précise qu'il s'agit d'un débat, on ne peut donc pas modifier le PADD. Si jamais, il y avait volonté, actée par Monsieur le Maire de modifier ce PADD, on le modifiera, mais cela nécessitera donc un autre débat plus tard. La loi est très précise, au moment même, où vous actez le débat du PADD, c'est terminé. Il ne peut plus être modifié. C'est sur ce document que nous travaillerons pour que Plan local d'urbanisme soit arrêté.*

*Ce PADD s'articule autour de 5 axes qui sont des axes thématiques en réponse au diagnostic et à l'état initial de l'environnement qui vous a été également présenté : la préservation l'environnement, le développement urbain, les équipements, les déplacements et l'économie.*

**Concernant l'axe 1 « pour une protection de l'environnement et une valorisation du cadre de vie Groslaysien », celui-ci s'organise autour de 8 orientations importantes.**

### ❖ Préserver les espaces verts naturels

*Vous avez sur votre territoire des espaces verts naturels qui constituent plus d'un quart de la superficie communale et qui sont aujourd'hui répertoriés comme des espaces boisés classés et des zones naturelles dans votre PLU en vigueur. Pour rappel, les espaces boisés classés sont des espaces boisés sur lequel aucun défrichement n'est autorisé, sauf pour des questions sécuritaires. La Commune souhaite maintenir l'ensemble de ces espaces boisés, de ces zones naturelles pour les préserver.*

*La 2<sup>ème</sup> orientation porte sur la trame verte de votre tissu urbain. On vous avait expliqué, lors du diagnostic que la Commune était essentiellement composée par un tissu pavillonnaire, étant donné son histoire et du fait de la contrainte du Plan d'exposition au bruit, qui est à la fois un inconvénient mais aussi un avantage. Votre Commune dispose de nombreux jardins. La volonté communale est de préserver ces jardins, à travers deux éléments. Le premier élément, c'est d'apporter, dans le règlement,*

*un ensemble de préconisations et d'informations, pour l'habitant, pour l'orienter sur les plantations à réaliser, que cela soit au niveau des arbres ou des arbustes, de la nature du sol par rapport à l'ensoleillement... puis également, c'est le 2<sup>ème</sup> élément, pour préserver ces espaces jardins, de travailler sur des espaces de pleine terre avec un pourcentage minimum de pleine terre par parcelle. Qu'entendons-nous par pleine terre ? Ce sont les espaces où on ne peut rien construire au-dessus mais également en dessous donc aucune construction souterraine. Cela permet également de gérer la gestion des eaux de pluie à la parcelle.*

❖ Affirmer les espaces verts publics au sein du tissu urbain

*La Commune dispose d'un ensemble de parcs de différentes envergures. Vous avez le parc Marcel Glo, celui de la Coque, le parc des Gallerand ou en encore le parc Girard. Il sera question ici de travailler le zonage et le règlement pour affirmer leur vocation de parc en les sanctuarisant et en les zonant en zone naturelle indiquée « parc » pour leur permettre des réalisations de structures de loisirs, si la Commune le souhaite.*

❖ Lutter contre les espèces exotiques envahissantes pour la protection des espaces naturels

*Toujours dans l'aspect environnemental, il y a une volonté de lutter contre les espèces exotiques envahissantes. Aujourd'hui, c'est un phénomène national assez important, l'Etat nous demande d'agir, à travers le PLU, puisqu'il y a un chapitre sur les espaces verts, dans le règlement de chaque zone. Nous pouvons insérer un certain nombre d'éléments sur les plantes invasives et notamment une liste de ces plantes qui sont à proscrire. C'est quelque chose de très important parce que quand le pétitionnaire dépose une demande de permis de construire ou de modification, il y a dans la notice un certain nombre d'explications sur les espaces verts et les essences à planter. A partir du moment où, ce sera une essence qui sera identifiée comme exotique, la Commune pourra le refuser. C'est également une information pour le pétitionnaire qui souvent ne connaît pas ces espèces envahissantes qui sont très communes.*

❖ Encourager la biodiversité ordinaire

*C'est une biodiversité classique que l'on rencontre dans tous nos jardins. A ce titre la Commune souhaite préserver la densité végétale des espaces verts urbains, (d'où le fait qu'on classe les parcs en zone naturelle),*

- *protéger les végétaux les plus remarquables,*
- *conserver des exigences fortes des espaces végétalisés (avec cette notion de pleine terre, dont je vous parlais à l'instant),*
- *renforcer les exigences de plantation des zones d'activité en exigeant également un pourcentage de pleine terre et des plantations sur l'ensemble des espaces délaissés qui ne sont pas construits sur les zones,*
- *redonner de la transparence aux déplacements de la petite faune notamment par rapport aux clôtures, point important, parce que le territoire ne comporte pas de réservoir de biodiversité à l'échelle du schéma régional de cohérence écologique. Mais, il a deux entités naturelles importantes au nord et au sud, entourées de jardins sur son tissu pavillonnaire avec cette faune qui se déplace de jardin en jardin. Il est demandé, de plus en plus, dans les PLU que l'on prenne en compte cet élément-là. Il y aura donc une exigence de transparence pour que cette faune puisse se déplacer.*

❖ Poursuivre la préservation des éléments paysagers et du patrimoine bâti identitaire et de caractère de la commune

*A ce titre, le PLU possède un outil qu'on appelle l'article L.151 19 du code de l'urbanisme qui vous permet de classer un ensemble d'éléments végétaux remarquables ou un ensemble de patrimoines bâtis identitaires. Cela peut être la maison, la clôture ou une façade qui dans le cadre d'un projet de rénovation pourra être protégée. Si la Commune estime que le projet porte atteinte à l'aspect esthétique de cet élément, il pourra être refusé. C'est un peu comme un rôle d'Architecte des Bâtiments de France, mais à l'échelle de la Commune. La Commune a listé un certain nombre de patrimoines végétal et bâti qui ont été identifiés, repérés sur le plan de zonage, avec des règles précises de protection dans chaque règlement de la zone concernée.*

❖ Respecter les préconisations du Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux Croult-Enghien-Vieille Mer

*Ce document est important parce qu'il définit les grandes orientations à l'échelle du bassin hydrologique pour permettre un bon état des eaux de l'ensemble des ruisseaux. La Commune est directement concernée par ce SAGE puisqu'elle est traversée par le ru du Haras. Certes, il est en grande partie canalisé, mais il y a un ensemble de règles et de préconisations qui sont inscrites dans le SAGE qui doivent être reprises dans le règlement du PLU, avec la volonté de restaurer ce ru du Haras, en*



éventuellement le décanalisant sur certains secteurs, et surtout en améliorant la qualité de l'état des eaux. C'est un travail en partenariat avec le SAGE mais le PLU doit réglementairement respecter ces préconisations.

❖ Favoriser la reconquête des coteaux au Nord du territoire et du secteur Sud autour du Champ à Loup

Ces deux secteurs sont intégrés à deux projets d'aménagement paysager d'envergure régionale : les coteaux du Nézant et le secteur du Champ à Loup. Sur les coteaux du Nézant, on est à cheval sur la Commune de Groslay et de Saint-Brice-sur-forêt. Depuis 2005, on a un périmètre régional d'intervention foncière qui, au fur et à mesure, acquiert les terrains afin de permettre leur réhabilitation paysagère et de les aménager de manière très douce, pour en faire un espace vert de respiration à vocation récréative pour les Groslaysiens, mais également pour les habitants autour, puisque cela a un caractère régional. Le 2<sup>ème</sup> site, au sud, doit faire l'objet d'une reconquête par l'Agence des Espaces Verts sur un secteur qui est beaucoup plus grand et qui porte sur la Butte Pinson, d'une superficie de 20 hectares. La Butte Pinson a déjà fait l'objet d'aménagement et la partie à Groslay est la 3<sup>ème</sup> phase de ce projet de rénovation. Il y a également un zonage particulier sur ce site.

**L'axe 2 « pour une ville durable qui accompagne son développement »** porte sur le développement de la Commune et comment ce développement va se faire ?

Il faut savoir que dans le cadre du SDRIF (schéma directeur de la région Île-de-France) il y a pour chaque Commune des objectifs de densification, de construction et d'apport de population. Le SDRIF demande que les Communes se développent entre 10 et 15 %, sur une période de 2014/2030 et le PLU doit respecter ces préconisations. L'Etat est là pour veiller à ces éléments. Le développement communal ne portera pas sur une consommation d'espaces naturels puisque la Commune a la volonté de préserver l'ensemble de ces zones naturelles existantes, dans le PLU en vigueur. Il va passer par un développement de l'espace urbain. Aujourd'hui, on est sur un objectif de consommation d'espaces naturels de 0. C'est quelque chose qui doit être affiché clairement dans le cadre d'un PADD, le code de l'urbanisme l'exige. Le développement de l'espace urbain néanmoins est fortement contrecarré par la présence du Plan d'exposition au bruit de l'aéroport, puisqu'aujourd'hui votre territoire est au 3/4 impacté par la zone C du PEB qui induit qu'aucune construction d'habitation collective n'est autorisée sur ce territoire. Mais, il y a des divisions du tissu pavillonnaire qui sont autorisées par l'Etat. Néanmoins, la Commune souhaite limiter ces divisions parcellaires par un encadrement très strict, à travers le règlement, pour limiter le nombre d'habitants exposés aux nuisances sonores aériennes (importantes sur votre territoire). On va avoir un développement urbain qui sera doux pour accueillir un développement sur le tissu pavillonnaire mais très encadré par le règlement du PLU et également par l'Etat. Ce développement urbain, la Commune souhaite qu'il se fasse en améliorant la qualité architecturale et l'aspect environnemental des constructions. Cela passe, lors des instructions des permis de construire, par inciter les pétitionnaires, à étudier des solutions qui vont limiter l'impact sur l'environnement, préserver les ressources naturelles et améliorer leur confort. Au niveau du règlement, nous travaillerons plus sur des préconisations puisque le code de l'urbanisme, ne nous permet pas d'imposer les types de matériaux, de revêtements et la gestion environnementale qu'une construction peut avoir. Cela va se faire par de la recommandation et de l'information. Il y a également la volonté de privilégier des modes de construction moins énergivore, de faciliter l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables. Cela va passer également par des préconisations réglementaires de pouvoir autoriser des toits-terrasses pour accueillir des dispositifs d'énergies renouvelables, des panneaux solaires, de travailler des toits végétalisés. Tout cela va être autorisé dans le règlement pour inciter les habitants à avoir des constructions le moins énergivore possible. Autre problématique, on en parlait notamment par rapport au PEB, on a une Commune qui s'inscrit dans un certain nombre de risques notamment, des mouvements de terrain, des problèmes de nuisances sonores bien évidemment par rapport au PEB, mais également des nuisances ferroviaires et des nuisances liées à la circulation routière. Il s'agira de bien informer le pétitionnaire des risques et des nuisances sur ce territoire communal pour qu'ils les prennent en compte lors de son projet. Cela va se faire toujours par des recommandations et des informations à l'intérieur du règlement, mais également avec des règles qui seront reprises par rapport au code de l'urbanisme, qui deviennent de plus en plus strictes, notamment par rapport aux risques de mouvement d'argile terrain. L'Etat a renforcé les études nécessaires pour la constructibilité des terrains qui se trouvent dans des risques d'argile fort. Ces éléments-là seront intégrés dans le règlement pour bien informer de pétitionnaires des actions qu'il peut mener pour se prémunir de ces risques, de ces mouvances.

**L'axe 3 « pour une modernisation et un développement des équipements publics qui accompagnent les besoins de la population »** s'organise autour de 3 orientations.

❖ Garantir la qualité de l'accueil au sein des équipements publics

La première porte sur la volonté de poursuivre le programme d'investissement communal de manière continue, en fonction des attentes, des évolutions des pratiques culturelles et sportives des habitants et également des associations groslysiennes. On avait vu, dans le cadre du diagnostic, que la structure de la population groslysienne évoluait, avec un léger vieillissement de la population, avec une diminution du nombre de ménages par personne, avec une augmentation des familles monoparentales. Cela doit être pris en compte dans le développement des équipements publics et dans la programmation. Dans le PADD, il n'y a pas de programme défini volontairement d'équipements. Pourquoi ? Comme on vous l'explique tout à l'heure, le PADD est un document figé. On ne peut plus y toucher à partir du moment où il sera débattu dans le cadre de ce Conseil Municipal. Si les choix programmatiques de la Commune évoluaient et ils vont évoluer dans le temps, il est bien évidemment que cela serait un handicap si on avait mis un programme figé dans ce PADD.

◆ Favoriser l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments publics

Autre point également dans cette amélioration des équipements, c'est la prise en compte de la performance énergétique des bâtiments publics. La volonté communale est que pour chaque rénovation d'équipements publics et en priorité les écoles, il faudra intégrer certains critères de haute qualité environnementale et notamment énergétique. Cela sera au cas par cas également. Les critères de haute qualité environnementale sont nombreux et évoluent, donc là, non plus, rien n'est arrêté. Mais, c'est inscrit pour que ce soit pris en compte à chaque programme de rénovation. Il en est de même pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Enfin de manière plus ciblée, il y a une volonté de favoriser l'accueil de structures médicales de proximité.

◆ Favoriser l'accueil de structures médicales de proximité, cela passe par deux actions.

La première qui est en cours, c'est la réalisation de la Maison Médicale rue Carnot et qui est porté par la ville et l'Agence Régionale de Santé. La 2<sup>ème</sup>, c'est la réalisation d'un Pôle médical au niveau de la zone d'activité des Monts du Val d'Oise qui sera développé par la SEMAVO et qui devrait voir le jour vers 2024.

**L'axe 4 « pour un renforcement des liaisons douces et un meilleur respect des règles de stationnement »** est ciblé sur les déplacements doux et sur le stationnement par rapport aux enjeux qui avaient été définis dans le cadre du diagnostic. Il porte sur 5 actions :

◆ Favoriser les mobilités douces

La première, c'est de développer les mobilités douces en favorisant l'usage des déplacements doux. On avait vu, dans le cadre du diagnostic, que vous faisiez face à un handicap fort qui est l'étroitesse de vos voies et de vos trottoirs. La marge de manœuvre est faible. L'idée est de mener une réflexion sur le réaménagement des axes structurants qui supportent des flux de véhicules importants, pour faciliter les déplacements doux et surtout de les sécuriser au niveau des déplacements piétons, et également de travailler, de manière importante, sur l'implantation de parkings à vélo sur les différentes polarités de la ville, parce que dans le cadre du diagnostic, il avait été aussi révélé qu'il y avait une carence à ce niveau-là.

◆ Poursuivre l'aménagement des voies de circulation en tenant compte des aspects sécuritaires et paysagers

2<sup>ème</sup> point, c'est de poursuivre l'aménagement des voies de circulation en tenant compte des aspects sécuritaires. Pour cela, la ville souhaite poursuivre l'entretien de ces voies publiques avec la volonté :

- de qualifier l'espace public de sécuriser l'ensemble des déplacements,
- d'assurer au mieux un cheminement adapté et sans rupture pour le piéton et les personnes à mobilité réduite.

C'est un travail, au cas par cas, en fonction d'un programme d'investissement qui a un coût important. En conséquence, rien n'est ciblé volontairement dans le PADD puisqu'il peut évoluer au fil du temps mais, aussi par rapport à la capacité financière de la Commune, au regard des années.

◆ Valoriser les abords de la RD301

Autre point important, la RD 301 qui est certes, à l'extrême Est de votre territoire, mais qui est un axe structurant majeur de transit qui traverse la ville. Elle la relie aux grands axes routiers environnants. On a vu, dans le diagnostic, que cet axe était classé dans la tranche de trafic entre 15 000 et 30 000 véhicules/jour, ce qui est conséquent et génère des problèmes de congestion et de sécurité, notamment pour les piétons et les cyclistes. Le département est propriétaire de la chaussée mais la Commune possède des trottoirs. A ce titre, elle souhaite travailler un réaménagement de ces trottoirs pour faciliter la déambulation piétonne, mais aussi valoriser cet axe structurant qui aujourd'hui est très disqualifié et traité comme un axe routier purement et simplement, alors que c'est également une entrée de ville de part et

d'autre. Cela corrobore avec le point suivant qui est la volonté de qualifier les principales entrées de ville de la Commune.

◆ Valoriser les principales entrées de ville de la Commune

Aujourd'hui, elles n'ont qu'un panneau indicatif d'entrée de ville. Vous avez des entrées, pas nombreuses mais quelques-unes, sur différents types d'axes : des axes de circulation importants, des axes intimes sur du tissu pavillonnaire, parfois des axes plus naturels ou d'autres plus urbains voire vraiment plus routiers. Il y a donc un travail spécifique à faire sur ces entrées de ville en fonction de leur nature et de leur vocation tant sur la signalétique que sur le revêtement de la chaussée. Il en va de même sur la sécurité pour ralentir les flux de véhicules et montrer qu'on rentre dans un espace urbain limité au niveau de la circulation.

◆ Poursuivre la politique de stationnement communal

Le dernier point sur cet axe, c'est la politique de stationnement. Aujourd'hui, on a de nombreuses tensions sur un certain nombre de secteurs du tissu pavillonnaire, où ne sont pas respectées les règles de stationnement, avec un stationnement sauvage. Ce dernier est dû à deux choses :

- vous avez des rues qui sont très étroites, au niveau de ce tissu pavillonnaire, que ce soit sur le tissu pavillonnaire fait au cas par cas ou dans le tissu pavillonnaire de lotissement,
- et (cela est un phénomène qui n'est pas typique de Groslay, que l'on retrouve partout) la transformation des garages au niveau des maisons en pièces à vivre, du fait que la 2<sup>ème</sup> voiture, voire la première, est stationnée sur l'espace public.

Je vous rappelle que l'on a des actifs groslysiens qui travaillent majoritairement en dehors de leur territoire. On a des ménages qui possèdent majoritairement plus de 2 véhicules. Cela génère ce stationnement résidentiel sauvage et la commune est favorable à rétrocéder au privé la voirie aujourd'hui publique, sur certains lotissements, pour qu'ils gèrent eux-mêmes ce problème de stationnement.

**L'axe 5 « pour la préservation, le développement et le soutien de l'activité économique groslysiennne »,** dernier axe sur l'économie s'organise autour de 3 orientations :

❖ Renforcer le tissu commercial existant

La première porte sur la protection du tissu commercial de proximité existant. Sur le territoire groslysienn, vous avez deux polarités commerciales : le pôle gare et tout le secteur du centre-ville qui s'étend le long de l'avenue et qui n'est pas forcément perceptible à vue d'œil puisqu'il est très étendu. Mais, il offre une diversité de commerces de proximité et également une vie à travers ce commerce. L'axe d'intervention prioritaire que la Commune souhaite mettre en place est la préservation de ces locaux commerciaux en rez-de-chaussée le long de cet axe, en intégrant, dans le règlement du PLU, que ces locaux commerciaux, bien identifiés et inscrits dans le plan zonage, ne puissent pas se transformer en locaux d'habitation. La vocation économique doit être maintenue, que ce soit du commerce ou de l'activité de service.

❖ Favoriser le développement de l'activité économique

Le 2<sup>ème</sup> point est de favoriser le développement de l'activité économique qui est important pour une vie sur le territoire. Il peut se traduire par différentes actions telles que : le renforcement du niveau de service aux entreprises (de type restauration, crèche, conseil, location de matériel) ou également la diversité de capacités d'accueil des entreprises avec la présence d'un hôtel d'entreprise ou d'une pépinière d'entreprise. La zone d'activité des Monts du Val d'Oise a toute son intérêt et un foncier disponible sur lequel pourrait s'implanter ce type d'activités.

❖ Marquer la volonté d'une renaissance agricole

Dernier point, il s'agit de marquer la volonté d'une renaissance agricole sur le territoire qui a un passé de vergers et d'activités agricoles que l'on retrouve en témoignage au sein du tissu urbain et que la Commune souhaite développer. Cela, c'est quelque chose de nouveau par rapport à votre PLU actuel. Il y a une volonté de créer une zone agricole sur un secteur situé au sud de la Commune, en limite de la voie ferrée, sur les lieux-dits appelés Grandes Bornes, Hauts Buissons, Bout de la Ville, pour accueillir des activités de maraîchage, d'arboriculture ou de floriculture sur une terre qui possède des qualités de sol intéressantes, sur lequel, on pourrait développer une activité (avec un règlement bien affiché) ou rien ne serait constructible sauf pour accueillir des activités agricoles.

Voilà concernant les 5 axes du PADD, je repasse la parole à Monsieur le Maire. »

\*\*\*\*\*

## VILLE DE GROSLAY - Séance du 20 avril 2023

*Monsieur HERCYK : Quand vous dites que la Commune va exercer un droit de préemption sur les locaux commerciaux, avec quel argent, on va le faire ?*

*Monsieur le Maire : Nous allons interdire, dans un premier temps, que cela soit transformé en autre chose que du commerce. C'est déjà l'essentiel. Droit de préemption ou non, les personnes ne pourront pas faire autre chose que du commerce.*

*Monsieur HERCYK : Quand vous dites après que vous pensiez rétrocéder au privé certaines voiries aujourd'hui publiques, comment vous allez faire ?*

*Monsieur le Maire : C'est très simple, cela a été fait dans le passé sur les Paradis. Autrefois, c'était public, aujourd'hui, c'est privé. Si c'était possible avant c'est encore plus possible aujourd'hui.*

*Monsieur HERCYK : Ce qui veut dire, en clair que les personnes peuvent nous dire, on veut bien la reprendre, mais il faut nous la remettre en état.*

*Monsieur le Maire : Nous ne la remettrons pas en état, ils le prennent en l'état.*

*Monsieur HERCYK : Donc, ils vont fermer les voies.*

*Monsieur le Maire : Je ne vous cache pas qu'il y a eu des zones qui ont été aménagées de sorte que les promoteurs fassent un maximum de profits sans respecter les règles classiques de taille de la chaussée, de taille des trottoirs et ce qui fait qu'aujourd'hui les personnes ne peuvent pas se garer et elles se garent sur quoi ? Sur les trottoirs ! Nous assistons à une situation ubuesque, dans laquelle ces personnes se garent sur les trottoirs et veulent continuer à se garer sur les trottoirs, en dépit de la loi. En réalité, quand le promoteur a fait cette zone qui était parfaitement privée, normalement le maire aurait dû dire « si nous récupérons la zone, vous devez la faire avec des normes de rues qui soient acceptables pour que vous puissiez vous garer ». Nous avons laissé construire avec des toutes petites rues pour que le promoteur puisse gagner un maximum d'argent, en faisant un maximum de pavillons. Une fois que c'était fait, ils ont dit au maire « reprenez, faites en sorte que cela devienne public parce que nous, on ne veut pas assumer l'entretien de ces rues », c'est trop facile. Aujourd'hui, d'une certaine façon, nous sommes contraints de ne pas appliquer la loi. C'est quand même un souci parce qu'après les autres usagers vont nous faire « vous appliquez la loi partout sauf là ».*

*Monsieur JEFFROY : J'ai besoin de quelques précisions sur le processus donc je vais m'adresser à vous, et puis après, répondra qui aura la compétence. Là, on débat d'un PADD sur lequel on ne vote pas ; c'est-à-dire que le Conseil Municipal n'a pas la main sur le PADD. C'est bien cela qu'il faut comprendre. On va discuter de choses et d'autres, mais seul le maire, finalement, à la main sur le PADD. C'est cela qu'il faut comprendre ?*

*Cabinet URBALLIANCE : Non.*

*Monsieur JEFFROY : Le conseiller municipal ne peut pas, par son vote, dire, je suis d'accord ou je ne suis pas d'accord avec ces orientations, avec ce programme d'aménagement et de développement durable ?*

*Cabinet URBALLIANCE : Très clairement, aujourd'hui, on est dans l'élaboration, dans la révision générale d'un document qui s'appelle le PLU. Dans ce PLU, vous avez, comme je l'ai dit tout à l'heure, trois documents, un de ces documents qui s'appelle le PADD doit être débattu. C'est-à-dire que les élus de la majorité, comme de l'opposition, prennent « acte de », c'est en tout cas, ce que souhaite le législateur. Après le document fondamental qui sera arrêté dans un premier temps, puis approuver dans un second, mais dans un premier temps qui sera arrêté, c'est le PLU. Il ne faut pas oublier que quand bien même vous voteriez ce PADD, cela n'a aucune valeur. Ce PADD n'est rien, je veux dire c'est un des trois éléments pour à la fin arriver à un plan local d'urbanisme. La philosophie de ce débat, l'objectif de ce débat, c'est de donner aux élus le fait d'être au courant des orientations maîtresses du PLU. Pourquoi ? Parce que ces orientations maîtresses vont conditionner par la suite ou une révision générale ou des modifications. Dernière chose, c'est le document politique. Le règlement n'est pas politique. Le zonage n'est pas politique. Le diagnostic n'est pas politique. L'orientation que vous donnez à votre Commune est politique. Vous l'orientez plus ou moins en fonction des idées que vous avez.*

*Le vote même du document se fera au moment de l'arrêt du PLU au Conseil Municipal, le premier vote. Là, l'ensemble des membres Conseil Municipal votera pour ou contre l'arrêt du PLU.*

*Monsieur JEFFROY : Le PLU dont un des documents est le PADD.*

*Cabinet URBALLIANCE : Le PLU comporte le rapport de présentation dans lequel il y a le diagnostic qui justifie tous les choix du PADD et du règlement, le PADD, le plan de zonage, les orientations et les annexes. Il faut savoir que le législateur a voulu que le PADD soit débattu au sein du Conseil parce que cela a une valeur juridique très importante. Dans le sens où, quand le PADD est débattu au CM, il a une valeur juridique. Ce qui signifie qu'ensuite s'il y a un projet d'un particulier ou d'un porteur de projet qui va*

à l'encontre de ce projet du PADD, la Commune pourra sursoir à statuer. C'est à dire refuser le projet parce qu'il ne va pas dans l'économie générale du PADD, il va à l'encontre et pourrait empêcher l'application du PLU. Comme la procédure du PLU est très longue, c'est sur au moins 2 ans, le PADD est au milieu ; cela permet d'éviter que le PLU soit contrecarré sur certaines décisions sur des projets notamment puisque tant que le PADD n'est pas débattu en CM, tous les projets de permis de construire peuvent être autorisés dans le cas du règlement du PLU en vigueur.

Monsieur JEFFROY : Si je fais le parallèle avec le budget, on a le débat d'orientation budgétaire ensuite, on vote le budget. On débat, on prend acte qu'on a débattu, mais le vote du PADD, il sera à l'arrêt du PLU.

Cabinet URBALLIANCE : Cela ne sera jamais le vote du PADD.

Monsieur JEFFROY : Le vote du PLU dont le chapitre 1 sera le PADD, c'est au moment de l'arrêt. Cela veut dire que le Conseil municipal, puisque les conseillers municipaux ont un droit à l'amendement qu'on exerce ici assez régulièrement, au moment du vote du PLU, peut proposer des amendements qui vont modifier les éléments qui sont soumis au vote.

Cabinet URBALLIANCE : Si des amendements sont effectivement décidés, vous ne pourrez pas voter le PLU. Pourquoi ? Parce que ce document est une cascade ; c'est à dire que l'on part d'un diagnostic (état initial de l'environnement) qui donne des enjeux, qui donne un PADD qui est traduit spatialement et réglementairement. Je dis cela parce que comme c'est un document réglementaire, tout est contrôlé par les services de l'Etat. C'est à dire que tout notre travail va être contrôlé. D'ailleurs, vous aurez au moment de l'enquête publique les avis de l'état et des PPA qui seront joints au dossier d'enquête publique. Vous verrez si la procédure a été correctement suivie sinon, c'est caduc. Tout tombe et tout le monde a perdu : vous votre argent et nous, notre temps. Il faut voir que si jamais vous abordez des modifications, vous avez tout à fait la possibilité de le faire. Nous, on doit tout refaire derrière. Ne serait-ce qu'un petit emplacement réservé que vous souhaitez faire sauter, parce que comme tout s'imbrique, que tout doit être justifié, mais tout doit être aussi compté. Quand on vous le disait, la consommation d'espaces naturels est de 0 sur Groslay. 0 c'est 0, ce n'est pas 05. C'est 0, cela veut dire que ce chiffre 0 va être inscrit dans le PADD. Nous, on va devoir prouver et montrer comment ont évolué vos zones U urbaines, AU à urbaniser (vous n'en avez plus), N naturel et A agricole. Le A agricole, il a été pris sur quoi ? On en enlève, combien ? On en prend, combien ? Et où ? L'Etat va faire un calcul de tout cela. Il va falloir que cela corresponde aux lois, parce que vous vous doutez bien que si demain, on a envie de tout urbaniser, ce n'est pas possible. Quand bien même vous le voudriez, quand bien même l'intégralité du Conseil le voudrait, ce n'est pas possible puisqu'on a des documents supra communaux. C'est un document qui doit répondre à toutes les strates supra communales : étatique, régionale départementale, communauté d'agglo et chambres consulaires.

Si vous voulez apportez un amendement, OK. Dans ce cas-là, on arrête, on corrige, on modifie. Le PADD est redébatu et on en prend pour 6 mois, 8 mois. Ce qu'il ne faut pas oublier, c'est qu'ensuite les Personnes Publiques Associées ont 3 mois pour répondre. La MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) à 3 mois pour répondre et donner son avis sur l'environnement et la conformité du PLU à l'environnement. On a fait un projet d'aménagement et de développement durables, « durables », il y a un « s » pourquoi ? Parce que c'est le développement et l'aménagement qui sont durables. Il faut qu'au niveau des services de l'État, il puisse le voir et que nous, on puisse le prouver à travers le document que vous avez décidé d'éditer. C'est pour cela, d'ailleurs, que nous présentons les documents au fur et à mesure de leur avancée parce que c'est un document qui, finalement, va faire à peu près 500 pages, 600 pages. Ce n'est pas un petit document, sauf le PADD, le reste est assez lourd. Cela étant, rien n'est impossible, mais pas dans la foulée, c'est cela que je voulais dire.

Monsieur JEFFROY : Nous avons des questions sur les différents axes. Je vais commencer sur l'axe 1, je ne sais pas comment vous appelez les sous axes ?

Cabinet URBALLIANCE : Les actions.

Monsieur JEFFROY : D'accord, donc sur l'action 1, la question que l'on se pose à la lecture, ce sont les espaces dont il est question, est-ce que je me trompe si je dis que ce sont des espaces qui ne sont pas sous gestion de la Commune. La butte du Nézant et le Champ à Loup, ce sont des espaces qui sont sous la responsabilité de l'aménagement de l'AEV, ou je ne sais pas comment cela s'appelle aujourd'hui, l'Agence des Espaces Verts ? Cette action 1, qu'est-ce qu'elle veut faire ? On n'arrive pas bien à comprendre ce qu'on veut faire en plus de l'AEV ? La formule, c'est que l'on veut renforcer la protection de ces espaces, mais « on » qu'est-ce que cela veut dire ? Qu'est-ce que la Commune peut vraiment faire au bout du compte ?

Cabinet URBALLIANCE : L'AEV va gérer des espaces. Le plan local d'urbanisme lui porte sur le droit du sol quel que soit le propriétaire public ou privé. Qu'est-ce qu'on a le droit de faire sur ce sol ? Sur cette

parcelle ? On veut la classer en zone urbaine pour accueillir de l'habitat ou de l'activité ou des équipements, toutes sortes d'éléments... Cela, on peut le spécifier. Aujourd'hui, la loi est de plus en plus stricte sur les zones naturelles ; c'est à dire que l'on ne peut rien construire sur de la zone naturelle. On a de la zone agricole où également, on a très peu de droits à construire, c'est seulement lié à l'activité et c'est très encadré. Puis, on a les zones à urbaniser qui en général sont vierges et qui peuvent accueillir de l'habitat ou de l'économie peu importe, avec des règlements précis.

L'idée, dans cette première partie, c'était que quel que soit le propriétaire, l'ensemble des zones naturelles qui étaient inscrites dans votre PLU et également les espaces boisés classés inscrits dans votre PLU (qui sont à la fois dans les zones naturelles et dans les zones urbaines) soit entièrement maintenu en zones naturelles. Il s'avère aussi que, dans votre règlement actuel, vous avez des petits droits à construire dans les zones naturelles. La volonté communale a été, pour suivre également la philosophie de l'Etat, de supprimer ces droits à construire. C'est-à-dire, on est dans l'existant. Ce qui existe, si cela a été construit légalement reste tel quel est cela peut être vendu. On peut vendre sa maison en toute légalité et y habiter. En revanche, on ne pourra pas faire d'extension. On pourra la rénover bien sûr, mais on ne pourra pas faire d'extension, ni de nouvelle maison. On ne peut pas faire d'annexe, d'abris de jardin. Au niveau de la vocation, cela reste des zones naturelles, on ne peut strictement rien accueillir sur ces zones parce qu'il faut voir que le plan local d'urbanisme gère le droit du sol donc la nature de la construction, mais également la destination. C'est à dire que demain sur cette zone, vous voulez installer une roulotte, vous n'avez pas le droit parce que dans les articles 1 et 2, il est dit que tout type d'affectation et de destination est interdit pour conserver le caractère naturel. C'est quelque chose que vous verrez réglementairement et que l'on explicitera dans le rapport de présentation. La Commune a souhaité que ces espaces redeviennent pleinement naturels, sans aucune occupation possible.

Monsieur JEFFROY : Aujourd'hui, ils sont espaces boisés classés et ou en zones naturelles. C'est déjà le cas, qu'est-ce qu'on va faire de plus que cela ?

Cabinet URBALLIANCE : On ne fait pas plus. On garde cela.

Monsieur JEFFROY : On ne renforce pas, alors.

Monsieur le Maire : Si on renforce. Pourquoi ? Parce qu'aujourd'hui, ce n'est pas respecté. Si on prend quelques endroits qui sont en zone N, vous allez trouver des cabanes, des installations, tout un tas de choses, et cela, on en veut plus.

Monsieur CITO : Je voulais rappeler que nous avons eu des cas, dans le passé, où l'AEV a autorisé des habitations temporaires et cetera. A partir du moment où le PLU sera approuvé, cela ne sera pas possible parce que les espaces naturels restent naturels.

Cabinet URBALLIANCE : Ces espaces naturels et ces espaces boisés ne changent pas, ils sont maintenus. Ce qui change au niveau du règlement de ces zones naturelles, du PLU actuel, on a le droit de faire des constructions.

Monsieur JEFFROY : En zones naturelles ?

Cabinet URBALLIANCE : Oui. Sur des habitations, on a le droit de faire des extensions, des abris de jardin, des annexes. Vous avez d'ailleurs différentes zones naturelles indicées.

Monsieur JEFFROY : Cela veut dire qu'aujourd'hui, en zones naturelles, je peux construire une maison ?

Cabinet URBALLIANCE : Dans les zones naturelles, où il y a des maisons actuellement, vous pouvez faire des extensions.

Monsieur JEFFROY : D'accord.

Cabinet URBALLIANCE : Pareil, avec la destination, vous n'aurez plus le droit d'installer des caravanes, des roulettes.

Monsieur JEFFROY : Ce sont ces règles strictes qui ont conduit des arboriculteurs, par exemple, à ne pas pouvoir installer de locaux agricoles puisque c'est parfaitement interdit, à ne pas pouvoir exploiter correctement... c'est la limite de l'interdiction.

Monsieur le Maire : En zone N, mais là, comme il y aura des zones A, c'est différent.

Cabinet URBALLIANCE : Dans la zone A justement, il est autorisé la réalisation de serre avec les dimensions, les hauteurs pour ces activités de maraichage.

Monsieur MOINIER : Une question pour vous Monsieur le Maire. Pour revenir ce que vous avez déclaré il y a quelques minutes, au niveau des zones privées, c'est pour avoir un éclaircissement. Vous voulez

## VILLE DE GROSLAY - Séance du 20 avril 2023

créer des zones privées sur la Commune, privilégier les zones privées au niveau habitation, le but, j'imagine est de faire un secteur comme le champ Barbier...

Monsieur le Maire : Les zones privées, je vais prendre plusieurs exemples. Si je prends la Rue Henry Dunant, c'est une zone privée. C'est une rue, mais qui est privée. Elle est gérée par l'ensemble des copropriétaires. Cela présente certains avantages pour les personnes qui ont la totale liberté d'organiser leur stationnement. Elles font ce qu'elles veulent. Elles ont la totale liberté aussi d'implanter leurs propres caméras puisque ce n'est plus du domaine public. Cela veut dire qu'elles peuvent organiser vraiment beaucoup de choses. C'est le cas aussi par exemple au paradis. Ils ont fermé la rue, l'accès est réglementé et n'importe qui ne peut pas rentrer. C'est pareil pour la rue Dunant, elle est fermée, on ne peut pas rentrer sans avoir le code. On ne peut pas stationner n'importe où, mais d'un côté, les personnes à l'intérieur organisent leur stationnement. Ils peuvent implanter des caméras, ce qu'ils ont d'ailleurs fait, ce qui améliore la sécurité. Ils n'ont pas besoin de demander à la préfecture.

Monsieur MOINIER : Je pose ma question parce que je n'avais pas fini de la poser. Qu'est-ce qui reste à charge de la Commune ? l'éclairage ?

Monsieur le Maire : Rien.

Monsieur MOINIER : Même pas la voirie.

Monsieur le Maire : Non, la voirie, l'éclairage... tout est à la charge de la copropriété.

Monsieur MOINIER : Le ramassage des déchets ?

Monsieur le Maire : C'est le cas pour plusieurs rues. J'ai à côté de moi le premier adjoint, il habite rue des Poiriers, j'ai aussi Madame Munier qui habite rue des Poiriers, qu'est-ce qu'ils font ? Ils ont effectivement une copropriété qui gère les routes qu'ils peuvent aménager comme ils veulent. L'éclairage est payé par eux et si demain, ils décident de fermer, ils peuvent fermer. S'ils veulent mettre des caméras, ils peuvent mettre des caméras. Vous voyez, ils ont la totale liberté, c'est de l'espace privé. Cela présente un réel intérêt pour les copropriétaires qui peuvent gérer eux-mêmes. Bien évidemment, ils doivent payer leur éclairage, les réparations, mais c'est gérable.

Monsieur MOINIER : Finalement, cela apporte aussi des économies pour la ville, j'imagine.

Monsieur le Maire : Tout à fait. Mais pas que des économies, aussi la possibilité, comme je vous l'ai dit, de faire des choses que nous ne pourrions pas faire, par exemple, l'organisation du stationnement qui aujourd'hui est régie par le code de la route.

Monsieur JEFFROY : Je vais rebondir sur cet exemple parce que j'ai un problème de vocabulaire. C'est une question de compréhension. Cela s'appelle programme et dans le programme, on a des formules du genre « Groslay est favorable », « Groslay souhaiterait », des expressions « il serait mieux », « on pourrait comme cela » ... j'ai été troublé, à plusieurs reprises, par des formulations qui ne donnent pas une orientation.

Cabinet URBALLIANCE : De quel programme, on parle ? Là, c'est le PADD.

Monsieur JEFFROY : le programme d'aménagement...

Cabinet URBALLIANCE : C'est le projet d'aménagement et de développement durables.

Monsieur JEFFROY : D'accord, il définit des souhaits ?

Cabinet URBALLIANCE : Il définit des actions potentiellement dans le futur, on a eu ce souci avec la maison de santé puisqu'elle est quasi réalisée, mais...

Monsieur le Maire : Elle l'est.

Cabinet URBALLIANCE : Normalement, elle devrait sortir du PADD. On est bien dans quelque chose qui va se faire une fois le PLU approuvé, ce n'est pas maintenant.

Monsieur JEFFROY : Toujours sur l'axe 1, l'action 2. On est sur les espaces naturels en ville, cela concerne les parcs. Il n'y a rien sur la dé-artificialisation des sols qui est pourtant une orientation qu'on pourrait retenir pour les parkings, pour les cours d'école ; ce qui est d'ailleurs, dans plusieurs Communes, une orientation. Je voulais savoir si c'était un choix assumé de dire « non, nous ne ferons pas cela ». Je ne suis pas sûr que la loi ou les évolutions de la loi, ne nous oblige pas à le faire. Qu'en est-il, s'il vous plaît ?

Cabinet URBALLIANCE : Dans le règlement du PLU, ce terme n'est pas inscrit. « Dé-artificialisation » est un terme qui n'est pas utilisé dans le PADD, mais il y a une philosophie du PLU. Je vous en parlais d'ailleurs avec ce fameux pourcentage de pleine terre qu'on a mis de manière assez importante dans les zones urbaines. Ce pourcentage est différent entre évidemment le tissu pavillonnaire ou le tissu d'habitat

collectif puisque l'espace n'est pas occupé de la même manière. On l'a aussi limité l'emprise au sol des constructions pour justement empêcher l'artificialisation des sols. En fait, c'est un travail qui est fait à l'échelle réglementaire en fonction de la nature des zones. Il faut rappeler que le PLU est là pour gérer le droit du sol à la parcelle et pas l'espace public. L'espace public est géré à l'échelle communale, pas à l'échelle du PLU. Là-dessus, il n'y a pas forcément besoin d'inscrire des règles précises.

Je vois que vous réagissez parce qu'on vous dit que l'espace public n'est pas géré par le PLU, il faut bien comprendre deux choses. Pour répondre à votre toute première question, la Commune a souhaité renforcer considérablement les espaces verts et les espaces de pleine terre. Nous avons également obligé la gestion des eaux à la parcelle. Tout ce qui est porosité des sols, tout ce qui est renforcement des espaces perméables, pour parler simplement, cela a été renforcé au niveau du règlement. Vous le soulignez, très justement de toute façon, c'est regardé par l'Etat puisque c'est une obligation, et cela va le devenir encore plus avec la nouvelle loi ZAN (0 artificialisation net). La 2<sup>ème</sup> chose qu'on peut dire et qui est vraiment importante, c'est sur la gestion des sols. Vous vous doutez bien que lorsqu'on a des sols publics, on va éviter de se tirer une balle dans le pied en se mettant des règles incroyables. Dans toutes les zones U, AU, N, A... on met toujours des exceptions pour les équipements publics ou d'intérêt général. C'est à dire qu'il y a un alinéa en ce qui concerne les équipements publics ou d'intérêt général. Cet article ne s'applique pas. C'est en ce sens-là que l'on dit que le sol public n'est pas géré par le PLU. Evidemment, qu'il l'est, en théorie, en réalité non. On évite de le rentrer dedans ; en revanche, il gèle la construction privée.

Monsieur JEFFROY : Je suis votre raisonnement jusqu'à un certain point, puisqu'il y a des chapitres entiers qui concernent les bâtiments publics, les propriétés publiques et cetera. Je vais juste noter, pour le regretter, parce que vous dites, si je reformule ce que vous avez dit, « on fait des règlements pour les privés, mais on le fait de telle manière que finalement cela ne s'applique pas au public ». Je trouve cela un petit peu disons surprenant que finalement ce souci de la dé-artificialisation ou de la non-artificialisation, on l'applique au privé et que finalement, on ne l'applique pas au public. Pour le coup, je pose ma question à Monsieur le Maire. Cette question de la dé-artificialisation des parkings et des cours d'école ne fait pas partie de vos objectifs à moyen terme ?

Monsieur le Maire : C'est très compliqué..... je passais mes vacances à la campagne, chez mes grands-parents, je ne les voyais pas vivre dans la gadoue comme avant l'artificialisation des sols. Le problème de la dé-artificialisation, notamment pour une cour d'école, me fait peur non pas que je ne veuille pas, franchement, cela serait génial, mais je me dis que pour les enfants qui courent dans tous les sens, cela serait très vite de la boue. Je pense que très vite, les parents reviendraient vers nous en disant, mais regardez nos enfants dans quel état, reviennent-ils », « c'est sale », « ils reviennent avec les chaussures pleines de boue » et cetera. J'ai très peur parce que j'ai vécu cela à la campagne et les paysans cherchaient, au contraire, à mettre des pavés, là où ils passaient le plus souvent, pour éviter ce genre de choses. Revenir en arrière, cela me paraît très compliqué et je pense que ce n'est pas réaliste. Nous pouvons toujours faire l'essai, mais à mon avis, c'est risqué.

Monsieur JEFFROY : Pour information, vous le savez, la Commune de Soisy va faire l'extension du parking du côté du Champ de courses et en profite pour dé-artificialiser la surface de parking.

Monsieur le Maire : Le champ de course n'appartient pas à Soisy, il doit appartenir à Enghien.

Monsieur BOISSEAU : Non.

Monsieur le Maire : Le champ de courses, en tout cas, appartient à Enghien. C'est une propriété. C'est comme le lac Marchais qui appartient à Groslay, mais qui est sur Deuil. C'est aussi comme l'aérodrome de Moisselles qui appartient aussi à Enghien.

Cabinet URBALLIANCE : Juste pour préciser deux points.

Quand on dit que les règles du PLU ne s'appliquent pas aux équipements publics, c'est parce que le foncier des Communes est assez rare aujourd'hui et il coûte cher particulièrement en IDF. L'idée, c'est que lorsqu'on a des équipements publics notamment des groupes scolaires, on fait des règlements avec des règles souples au niveau des hauteurs, des emprises au sol, des implantations par rapport aux limites séparatives parce que les bâtiments doivent se développer sur eux-mêmes. En plus, les écoles ou équipements sportifs ont toujours des formes particulières par rapport à un immeuble ou une maison. C'est dans ce sens-là que l'on fait des règles très souples. On ne va pas limiter l'emprise au sol parce que si on a besoin de développer une école, et que dans le projet, il manque un pourcentage, qu'est-ce qui se passe ? La Commune est obligée de passer en modification PLU pour avoir ce petit delta supplémentaire, donc cela n'a pas de sens.

Concernant l'aspect sur la perméabilité des sols, il y a un point important qui est l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments. La Commune souhaite que les rénovations prennent en compte les critères de haute qualité environnementale, il y a cette règle dedans. Nous ne les listons pas car en fonction du projet du pétitionnaire, en fonction de la nature et il y a beaucoup d'évolutions sur les



matériaux. On ne peut pas revenir à la terre sur une école, c'est effectivement impossible. Aujourd'hui, il y a un travail sur des matériaux qui absorbent au moins la pluie. En revanche sur le stationnement, le Green cela ne marche pas. Cela se dégrade très vite. On travaille plutôt sur des revêtements qui sont perméables, mais on reste sur du revêtement. On a inscrit dans le règlement, qu'il faut que le revêtement soit perméable, cela reste de l'artificialisation. Au fil du temps, on va inventer de nouvelles choses, notamment par exemple les panneaux solaires. Les panneaux solaires, on va pouvoir petit à petit les mettre en façade. Cela devient des plus petites unités, beaucoup plus facilement intégrables sur l'architecture. Tout cela est en train d'évoluer. En fait, il faut à la fois instaurer des règles qui permettent d'encadrer, mais aussi d'ouvrir la porte. C'est pour cela que dans le PADD, on reste générale, la porte est ouverte. On ne va pas la bloquer parce que les choses bougent trop vite. On ne va pas passer par une révision qui prend au moins deux ans pour des choses comme cela ; cela n'a pas de sens. C'est pour cela que c'est général et on comprend votre frustration.

Monsieur JEFFROY : Oui, mais c'est pour cela que ma demande n'était pas de prescrire des solutions. Ma demande était plutôt en termes de fixer des objectifs et d'affirmer des orientations. Je n'ai pas la solution pour savoir si, dans les cours d'école, c'est une bonne option d'enlever tout bitume et de mettre de la terre. En tout cas, ce que je sais, c'est qu'il y a un vrai effort à faire en matière de perméabilisation des sols et d'ailleurs, c'est inscrit à différents endroits dans le projet. J'avance un peu sur l'action 4, je suis un peu étonné sur la liste des espèces invasives à proscrire, c'est vraiment là, une interdiction. A plein d'autres endroits, on est plutôt dans l'incitation, le conseil et là, il y a une interdiction. Je suis surpris d'aller aussi loin, parce que cela suppose d'aller vérifier. Cela veut dire d'accéder au jardin pour y vérifier qu'il n'y a pas les espèces.

Cabinet URBALLIANCE : Non, c'est lorsqu'il y a un permis de construire. Le dépôt de permis de construire est très encadré. Le pétitionnaire est obligé d'expliquer dans sa note les espèces qu'il va planter.

Monsieur JEFFROY : Dans mon permis de construire, je dois expliciter tout ce que je plante dans mon jardin.

Cabinet URBALLIANCE : Par chance, le code de l'urbanisme ne nous a pas encore enlevé cela. On peut indiquer des préconisations, on peut indiquer des règles et des obligations, le code de l'urbanisme nous encadre fortement là-dessus, par exemple : on ne peut pas obliger l'utilisation de matériaux biosourcés, on ne peut pas obliger l'utilisation de panneaux solaires. C'est dommage. Sur la végétation, on ne peut pas obliger l'essence, mais on peut interdire les espèces exotiques. Cela est un avantage effectivement. En revanche, demain vous voulez planter un arbre, vous n'êtes pas dans un projet de construction, vous n'avez pas à consulter le service urbanisme, c'est important alors que cela soit indiqué pour informer, parce que les personnes ne savent pas qu'elles sont des espèces envahissantes.

Monsieur JEFFROY : Je suis à l'action 6 sur le patrimoine, « Grosly possède un patrimoine naturel et bâti sur son territoire, la ville a l'ambition de classer ce patrimoine », c'est marqué à l'ambition, on ne sait pas trop ce que cela veut dire...

Cabinet URBALLIANCE : C'est fait. C'est à dire que dans le règlement et le zonage, la Commune a identifié un certain nombre d'éléments végétaux, d'arbres et de bâtisses qu'elle souhaite protéger. C'est écrit. C'est indiqué sur le plan de zonage. C'est indiqué en annexe du règlement avec la photo. On n'a pas le droit de l'abattre sauf pour des raisons de sécurité sanitaire et si on le remplace, c'est par une essence équivalente, une essence qui supporte le réchauffement climatique.

Madame CAPITAINE : Je voulais vous demander au sujet de la loi Elan, l'article 68 qui ne date pas non plus d'aujourd'hui, est-ce que cela va être réellement transcrit sur le PLU ? Dans le cadre d'une demande d'un pétitionnaire pour une construction d'une maison, est-ce que l'analyse du terrain, du sous-sol va être inscrit lors de l'autorisation du permis de construire, puisque l'on sait qu'à Grosly, il y a énormément de zones argileuses. On est confronté chaque année à des déclarations faites aux assurances via le ministère de l'Intérieur, on prend un arrêté de catastrophe naturelle et cetera. Est-ce que le futur PLU va l'inscrire pour les pétitionnaires ?

Cabinet URBALLIANCE : Le futur PLU ne s'applique que pour les nouvelles constructions ou la rénovation des constructions existantes. L'Etat vient, avec un décret récemment de renforcer les règles de constructibilité pour tout ce qui est risque d'argile. Le PLU va inscrire cet article en indiquant ce qu'il demande. C'est à dire qu'à partir du moment où il y a un projet de construction, il y a une étude de sol obligatoire qui indique également les préconisations à prendre en compte par rapport à la nature de ce sol. Cela c'est quelque chose de nouveau. Jusqu'à présent, dans les PLU, on indiquait que dans les zones à risque, donc les zones rouges sur les cartes, il est nécessaire de faire une étude de sol, mais on ne pouvait pas aller au-delà. Là, l'Etat a franchi un pas et il oblige.

## VILLE DE GROSLAY - Séance du 20 avril 2023

Pour compléter votre question, cela n'est pas le PLU, c'est donc supra communal. Mais, la Commune a souhaité que cela soit écrit dans le PLU. Il y a un paragraphe, dans chaque chapitre 2, de ce qui est autorisé sous conditions dans chaque zone avec le risque présent sur la zone (risque retrait gonflement désolant argileux, risque de ruissellement pluvial...).

Madame CAPITAINE : Chaque zone a ses risques identifiés, je suis d'accord, mais s'agissant d'une loi elle doit être obligatoirement appliquée. Ce n'est pas simplement orienter le pétitionnaire en lui disant « attention, vous achetez, vous allez construire sur une zone à risque parce que le sol est argileux » ; il s'agit de dire aux pétitionnaires « vous êtes sur une zone à risque argileux et là vous avez obligation de faire une étude du sous-sol ». C'est la loi élan qui le veut.

Cabinet URBALLIANCE : C'est ce que je vous dis, ce n'est pas le PLU mais en plus, le PLU le met.

Madame CAPITAINE : L'étude est faite et la construction doit tenir compte des modalités afférentes au niveau du sous-sol, au niveau des fondations. Il y a une technicité qui est différente du fait qu'on a un sous-sol argileux. Effectivement, peut être que la personne aura plus de frais à construire sa maison parce qu'elle impose une technicité différente avec peut-être des matériaux plus coûteux et cetera, mais c'est comme cela.

Monsieur CITO : Si mes souvenirs sont bons, la loi Elan dit que le vendeur doit réaliser cette étude.

Madame CAPITAINE : Le vendeur où l'acheteur, après c'est un accord qui doit se faire entre eux.

Monsieur CITO : Si le vendeur réalise l'étude mais si après l'acheteur réalise autre chose, le vendeur ne peut pas être tenu responsable.

Monsieur BOISSEAU : La loi Elan impose aux vendeurs une étude, mais c'est une étude G1 qui n'a aucune valeur technique. C'est simplement pour dire voilà le sol est comme cela, point barre. A partir du moment où on fait construire, on est obligé de faire une G2 ou une G2 renforcée qui va déterminer s'il faut des fondations spécifiques. A partir du moment, où y a une étude de sol et qu'un constructeur se manifeste pour faire la maison, il est obligé de construire dans les normes qui lui sont imposées. S'il y a un sinistre après c'est la dommage ouvrage qui prend en compte. Beaucoup de Communes aujourd'hui, et Groslay en fait partie, à travers un arrêté de permis de construire, stipulent le fait que l'on est en zone de gypse... et que la mairie se désengage de toute sinistre.

Puisque j'ai la parole, j'en profite, sur la rétrocession de la voirie sur les lotissements privés, j'ai juste une question technique parce que j'ai un doute. A partir du moment, où la voirie est privée, est-ce que la Commune est en droit de prendre un arrêté de stationnement et de réglementation ?

Monsieur le Maire : Non, sauf si c'est ouvert au public.

Monsieur BOISSEAU : On est d'accord. Je ne veux pas citer le nom, si du côté de la rue des coutures on va dire, il y a une résidence qui est aujourd'hui privée cependant, comment dire que tout le monde peut passer.

Madame CAPITAINE : C'est ouvert au public.

Monsieur BOISSEAU : Il y a bien un arrêté qui a été pris pour interdire les camions ?

Monsieur CLOUET : A un certain moment de la rue, on peut rentrer jusque sur la placette et on ne peut plus aller au-delà parce que le sol ne le permet pas.

Monsieur BOISSEAU : Sur la reprise des voiries, est-ce que tous les lotissements de Groslay vont être pris en compte ou pas ?

Monsieur le Maire : C'est général.

Monsieur BOISSEAU : Même, les résidences qui sont cotées rue d'Enghien vont être reprises dans l'intégralité ?

Monsieur le Maire : Ce n'est pas une obligation.

Monsieur BOISSEAU : De toute façon il y en a beaucoup qui ne vont pas vouloir.

Monsieur le Maire : Personne ne va vouloir. En réalité, on sait très bien que pour l'instant, en l'état, personne ne veut.

Monsieur BOISSEAU : Certains vont peut-être vouloir et là je rejoins Monsieur HERCYK, à partir du moment où la Commune remettra en état.

Monsieur le Maire : Si vous prenez l'exemple du lotissement de la Rue d'Enghien, l'état est relativement bon.

## VILLE DE GROSLAY - Séance du 20 avril 2023

Monsieur BOISSEAU : Repassez alors, je peux vous dire qu'il n'est pas bon du tout. Ce lotissement a été construit sur du remblai et vous avez la voirie qui s'affaisse. Il y a des réseaux qui bougent ainsi de suite.

Monsieur le Maire : En apparence, il a l'air bon.

Monsieur BOISSEAU : En apparence.

Madame CAPITAIN : C'était pour répondre à Monsieur BOISSEAU en ce qui concerne cette fameuse résidence le lotissement rue d'Enghien. Cela n'a pas été fait sur des remblais. C'est simplement le problème du sous-sol argileux, qui a provoqué des dégâts, des fissures et d'affaissement au niveau de la voirie. Effectivement, je le déplore évidemment puisque j'y passe tous les jours, vu que j'habite dans la zone. On voit que la chaussée plus cela va et plus on a des vagues ; on a des creux à cause du sous-sol argileux. Certaines maisons sont touchées d'autres pas puisque ce sont des veines de glaise, mais il n'y a pas eu de remblais.

Monsieur BOISSEAU : Je ne suis pas sûr.

Madame CAPITAIN : Moi, j'en suis sûr. Il n'y a jamais eu de remblais à cet endroit. Cet espace était une zone agricole où il y avait des champs de poiriers, des champs de pivoines, il n'y a jamais eu de remblais dans cette zone avant le constructeur, avant le promoteur.

Monsieur MOUSSARD : Je vais répondre à Madame CAPITAIN, en lui disant que le maire peut toujours, pour l'existant, prendre un arrêté, enfin demander un arrêté de catastrophe naturelle et dans ce cas-là les réparations sont prises en charge par les assureurs.

Monsieur CITO : C'est le Préfet.

Monsieur le Maire : Ce n'est pas le Maire tout seul.

Monsieur MOUSSARD : C'est toi qui dois le demander. Ce n'est pas toi qui décideras, mais tu peux demander. Tu l'as demandé ?

Monsieur le Maire : Plusieurs fois, mais ce n'est pas forcément accepté.

Monsieur JEFFROY : J'ai entendu la réponse sur les bâtiments classés, je suis très partagé sur cette option qui présente des avantages, cela protège le patrimoine et qui présente des inconvénients, cela peut contraindre énormément les propriétaires dans l'entretien. Je me suis promené dans une ville où il y avait de très belles villas qui tombaient en décrépitude. Elles ont été classées et les frais de remise en état sont tels que les propriétaires ne font plus rien. J'espère que dans le choix, cette dimension de la capacité à maintenir le bâti à bien été prise en compte.

Monsieur le Maire : C'est vrai qu'aujourd'hui, il n'en reste plus beaucoup. Il y en avait une juste à côté de la pizzeria, malheureusement, elle a été transformée, démolie, morcelée. Elle a été citée dans plusieurs livres. Finalement, ce n'est plus du tout la maison patrimoniale dont on parle dans les livres.

Monsieur MOUSSARD : Je pense qu'il doit y avoir une distinction entre la classification Monument Historique et une classification que vous pourriez faire.

Cabinet URBALLIANCE : Cela n'a rien avoir.

Monsieur MOUSSARD : Le fait de classer un bâtiment, en bâtiment d'exception, cela n'impose pas d'effectuer des travaux pour le réparer ?

Cabinet URBALLIANCE : Ce n'est pas un bâtiment d'exception. Cet article permet de classer des bâtiments, une clôture, une modénature, un toit ou un élément qui est identitaire de la Commune. Ce n'est pas tout à fait pareil. Cela n'empêche pas de réaliser des travaux. Il y a des règles précises édictées dans le règlement qui autorisent les rénovations. C'est au cas par cas. C'est à dire pour le projet de rénovation, si la mairie estime quelques bandeaux sont enlevés, mais que l'identité de la maison reste, cela peut être tout à fait accepté. Si maintenant, toutes les modénatures de la façade sont supprimées, si par exemple vous avez des endroits où il y a de très belles clôtures en fer forgé, l'idée, ce n'est pas de les remplacer par un simple barreaudage ou par un muret. C'est de protéger ces clôtures. On est vraiment au cas par cas en fonction du projet que la personne propose. Ce n'est pas de fermer la porte comme les ABF où on ne peut rien toucher, c'est d'accompagner le projet de rénovation. On sait qu'il y a des difficultés de coût, mais l'idée est de garder l'identité du bâti.

Cela donne à la Commune un rôle d'ABF. Dans le cadre d'un bâtiment classé ou d'un bâtiment inscrit, c'est l'ABF qui souvent est très loin, a des règles un peu dictatoriales. Là, ce n'est pas du tout le cas. C'est la Commune qui prend ce rôle d'ABF. En général, elle connaît son bâtiment, puisqu'elle l'a classé. Elle sait ce qu'elle a classé parce que vous pouvez classer juste une petite moulure en haut à droite de la porte. Mais au moins, quand il y aura dépôt de permis de travaux, la Commune pourra juger. Il peut même y avoir discussion entre l'un ou l'autre en fonction des coûts. C'est quelque chose qui, justement à

## VILLE DE GROSLAY - Séance du 20 avril 2023

la différence du bâtiment inscrit au classé, ne pénalise nullement le propriétaire puisqu'il y a cette discussion qui est possible.

Monsieur MOUSSARD : Les propriétaires seront avisés avant d'effectuer les travaux ou lorsqu'ils réalisent les travaux ?

Monsieur le Maire : Dès qu'il dépose un permis.

Cabinet URBALLIANCE : Mais même avant cela, dans le cadre du PLU, il y a une enquête publique où évidemment, il y a eu des réunions publiques où on a parlé de cela. Il y a quand même une information là-dessus.

Monsieur le Maire : Pour l'exemple que je citais, c'était déjà connue. Cela aurait pu être pris en compte en amont.

Monsieur BOISSEAU : Je voudrais revenir sur un point. Vous allez me dire cela me concerne mais, ce n'est pas grave. Sur la réouverture du ru du Arra, à partir du moment où le SIARE n'a pas encore rempli pleinement son contrat, et que sur le ru du Arra, il y a encore des eaux usées qui viennent de Montmorency, je ne vois pas pourquoi aujourd'hui, on irait dé-canaliser le ru.

Monsieur le Maire : Je suis d'accord avec vous.

Monsieur BOISSEAU : Il est dommage, je sais que vous allez mal le prendre, qu'il n'y a pas eu de commission d'urbanisme pour élaborer ce PADD.

Monsieur le Maire : Il y en a eu une.

Monsieur BOISSEAU : Je sais vous allez me dire que je n'étais pas là, le 12. Je regrette qu'il n'y ait pas eu plus de réunion avant, hormis la réunion que l'on a faite pour dire que l'on va réviser le PLU. Il n'y a pas eu un travail de fond fait avec les élus. Ma 2<sup>ème</sup> question est de savoir si le PLU est aujourd'hui arrêté ?

Cabinet URBALLIANCE : Non.

Monsieur BOISSEAU : Quel est le nombre de réunions, de commissions d'urbanisme qui va être programmé, pour qu'on puisse approfondir le PLU, pour éviter justement des amendements ? Vous disiez tout à l'heure que si on faisait des amendements cela compliquait le déroulement. Est-ce que vous avez prévu un certain nombre de réunions pour que l'on regarde réellement le PLU, pour qu'on fasse des propositions ?

Monsieur le Maire : Je reprends tout ce qui a été fait. Il y avait l'avancement du diagnostic territorial, cela c'était le 22 mai 2022 avec les élus du Conseil municipal, ensuite pour la présentation du PADD, c'était le 10 octobre 2022, avec les élus du Conseil municipal, puis le 10 novembre 2022 pour les personnes publiques associées, à laquelle pouvaient assister aussi les élus, puis le 2 décembre 2022, la population à laquelle d'ailleurs un élu est venu. Il y a ensuite le 23 février 2023 pour les élus municipaux et le 28 février 2023 pour la population. Il y a donc un certain nombre de présentation qui ont d'ailleurs fait l'objet de questions, de débats, d'évolutions.

Cabinet URBALLIANCE : Tout à fait, on a changé des choses.

Monsieur le Maire : J'ai répondu à votre question ?

Monsieur BOISSEAU : Oui, c'est une réponse qui vous convient.

Monsieur le Maire : C'est la réalité.

Monsieur MOUSSARD : On peut aborder l'axe 2. J'ai compris que l'on ne pouvait pas être très précis dans le PADD, mais est-ce que la carte qui sera élaboré à partir de ce PADD, sera celle qui va déterminer les règles applicables ?

Cabinet URBALLIANCE : La carte du PADD qui est dans votre dossier retranscrit les actions sur lesquelles on est sûr, indiquées de manière plus ou moins nette pour ne pas trop figer les choses. Ensuite, il y a la carte du zonage du règlement qui définit les zones bien précises : zones urbaines, zones naturelles, zones agricoles... Chacune de ces zones à un règlement. On n'est pas du tout dans une notion de balayer le PLU en vigueur, on est dans de la continuité. Il y a énormément de choses dans le PLU en vigueur qui fonctionne très bien et qui ont été reprises sur le futur règlement et sur le futur zonage, notamment les zones naturelles, les EBC. Le règlement de chaque zone va être très précis avec des règles précises, encadrées par le code de l'urbanisme qui définit un certain nombre d'articles, par exemple : ce qu'on a le droit de faire, l'occupation des sols, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, l'emprise au sol, la hauteur des constructions, le traitement des espaces verts... tout cela va faire l'objet de règles et on a fait évoluer le plan de zonage par rapport à la carte du PADD,

## VILLE DE GROSLAY - Séance du 20 avril 2023

notamment la zone jaune qui correspond à la zone agricole. Cela est quelque chose de nouveau qui va apparaître sur le plan de zonage, les zones N des parcs. Oui, il y a corrélation, mais ce sera beaucoup plus précis puisque le plan de zonage lui, il est figé. C'est un plan parcellaire et c'est à la parcelle. Chaque parcelle a une zone et chaque zone a un règlement très cadré.

Monsieur MOUSSARD : Concernant les distances séparatives au niveau des constructions, des séparations de terrain, pour pouvoir reconstruire, elles seront indiquées...

Monsieur le Maire : Au millimètre près.

Cabinet URBALLIANCE : Après, elles ne seront peut-être pas acceptées par l'Etat, parce qu'il faut quand même être clair, vous avez un PLU extrêmement ambitieux. C'est-à-dire que si jamais, il est validé ainsi par l'Etat, je serai extrêmement étonné.

Monsieur le Maire : Oui, mais il y a la loi ZAN depuis.

Cabinet URBALLIANCE : Monsieur le Maire, avec tout le respect que je vous dois, vous avez quand même imposé des choses dans le PLU qui sont extrêmement contraignantes et qui favorisent l'environnement de manière très importante. L'Etat, aujourd'hui, n'est pas tellement dans cette philosophie, mais plutôt dans une philosophie de densification, de réduction des terrains. Vous avez la chance d'être touché par le PEB, de ne pas pouvoir faire de construction collective, mais en revanche, vous pouvez faire de l'individuel. Le code de l'urbanisme fait que lorsque vous divisez une parcelle, la nouvelle parcelle ne doit plus répondre aux règles. C'est extrêmement vicieux, c'est à dire que, quand vous divisez, l'ancienne parcelle n'a plus à répondre aux règles du PLU en vigueur. Monsieur le Maire a souhaité que si. C'est pour faire cela que nous avons indiqué que dans toutes les zones, en cas de division parcellaire, l'ancienne parcelle comme la nouvelle devaient respecter les règles du PLU. Ce qui signifie que vous limitez considérablement la division parcellaire.

Madame CAPITAINE : Est-ce qu'on peut s'y opposer là ? Est-ce qu'il est encore temps de s'y opposer ?

Cabinet URBALLIANCE : Il n'y a pas la question de s'y opposer ou pas de s'y opposer. Il y a la question que cela va dans une philosophie de PADD, de projet de PLU visant en fait à préserver ce tissu pavillonnaire, à mettre en avant l'environnement et donc de limiter cette division parcellaire, pour protéger l'existant, notamment de protéger le tissu végétatif du pavillonnaire. C'est une des règles techniques qui permet de garder les zones de jardin, qui est malheureusement sont grignotées, même si on reste sur du pavillonnaire par les divisions parcellaires. Ces zones de jardin sont grignotées parce que vous possédez une première maison en limite séparative, en lien avec le code de la construction qui est un 1,80, ensuite, on construit une autre maison où là, on doit respecter les limites séparatives du PLU qui peut être 5 m, 8 m... vous voyez, c'est complètement différent. Quand on parle de pourcentage d'emprise au sol, quand sur un tissu pavillonnaire, on exige 50 % de pourcentage de pleine terre, sur la première maison, on va mettre la limite séparative, cette notion de 50 % de plein de terre va disparaître. On aura plus de jardins ou un jardin de 10 m<sup>2</sup>. Mais les 50 % de pourcentage de pleine terre vont être appliquées sur la 2<sup>ème</sup> maison. Monsieur le Maire a souhaité qu'on impose ces règles sur le PLU, on va voir si l'Etat l'accepte et on va garder ces zones de jardin, la limite parcellaire va être reculée par rapport au code de la construction.

L'imperméabilisation, dont vous parlez, en fait, elle se fait également comme cela. Le PLU, c'est un ensemble. Monsieur parlait du ru du Arra, le ru du Arra, ce n'est pas nous. D'ailleurs, vous étiez là Monsieur lors de la réunion et il y avait la représentante du SAGE (le schéma d'aménagement et de gestion des eaux) qui nous disait, mais il faut le mettre parce que nous en tant que personne publique associée, on va avoir l'avis. On fait ce qu'on nous demande et derrière, on est jugé. On est retoqué ou pas, c'est pour cela que je vous disais tout à l'heure, ces espaces jardins, cette dé-imperméabilisation on verra si l'Etat l'accepte comme cela.

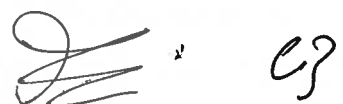
Monsieur JEFFROY : C'est une question de compréhension. Quand vous dites, en cas de division parcellaire, les règles du nouveau PLU...

Cabinet URBALLIANCE : Non, du PLU que vous avez... ne s'applique pas à la parcelle ancienne, sur le lot mère, là où il y a l'actuel maison.

Monsieur JEFFROY : D'accord, est-ce que j'ai bien compris aujourd'hui le PLU qu'on va voter lui, s'appliquera sur les 2.

Monsieur le Maire : C'est plus écologique.

Monsieur JEFFROY : Oui, mais je pousse mon exemple pour voir si je comprends bien. Je possède une maison qui se trouve avec un mur à 50 cm de la limite de parcelle, elle a été construite, il y a quatre-vingts ans, évidemment, elle ne respecte pas le PLU. Si je divise, il faut qu'elle respecte le PLU donc je ne peux pas diviser.



## VILLE DE GROSLAY - Séance du 20 avril 2023

Monsieur le Maire : Vous avez tout compris.

Monsieur CITO : S'il est à 50 centimètres, tu ne peux pas diviser. Déjà aujourd'hui, on ne peut pas.

Monsieur BOISSEAU : Si je peux juste avoir une précision. Vous avez un terrain, il y a 3m50 d'un côté, vous créez une servitude de passage, à côté vous avez, je reprends l'argument de Monsieur JEFFROY 50 cm, c'est à dire que là, vous ne pouvez pas diviser ?

Cabinet URBALLIANCE : Il y a 50 cm par rapport à quoi ? Parce qu'il n'y a pas de limite séparative.

Monsieur BOISSEAU : Si dans le nouveau PLU, on dit que les constructions doivent être à 2m50 par rapport à la limite séparative et ainsi de suite. Si la maison existante devant n'est qu'à 50 cm, la division est refusée.

Cabinet URBALLIANCE : Non, puisque vous n'avez pas de limite séparative. Il n'y a pas de 50 cm. Les 50 cm c'est par rapport à une limite séparative soit elle existe soit elle n'existe pas.

Monsieur BOISSEAU : Elle existe.

Cabinet URBALLIANCE : Si elle existe, il n'y a pas de division.

Monsieur BOISSEAU : Vous n'avez pas compris ou je me suis mal exprimé plutôt. A partir du moment où vous faites une division, vous avez une maison en drapeau, vous possédez une maison qui d'un côté, en limite séparative, la maison est à 50 cm du mur du voisin en limite séparative, vous avez la maison et après, vous avez un passage de 5 m qui permet de créer une division en lot arrière, donc cette division va être refusée du fait que la maison devant n'aura que 50 cm sur la limite séparative.

Monsieur le Maire : Exactement, c'est l'objectif.

Monsieur BOISSEAU : J'ai compris.

Monsieur le Maire : L'objectif est clair, c'est d'empêcher toute division pour faire une maison en drapeau.

Cabinet URBALLIANCE : Mais si, vous pouvez diviser.

Monsieur le Maire : Oui, mais en fait dans l'état actuel de ce qu'il y a, à Groslay, cela devient extrêmement compliqué. Bien sûr, on peut, en théorie, après, il faut regarder les lots et la plupart des lots, à Groslay, ne le permettront plus.

Monsieur MOUSSARD : Je vais me permettre une réflexion personnelle, le temps que le PLU soit adopté, je pense qu'il n'y aura plus beaucoup de terrains à diviser.

Monsieur le Maire : Ce n'est pas faux.

Monsieur MOUSSARD : Dans le 3<sup>ème</sup> paragraphe de l'axe 2, est-ce qu'il y aura une incitation financière de la part de la mairie pour utiliser un certain nombre de matériaux environnementaux ? Le terme incitation pourrait vouloir dire que tu vas lâcher ...

Monsieur le Maire : Non, nous ne donnerons rien.

Monsieur MOUSSARD : Dans le 4<sup>ème</sup> paragraphe, est-ce qu'il y a une étude de faite, en particulier au niveau du risque inondation ? Parce que depuis que le vieux Sarcelle a été inondé, il y a eu un grand bassin de rétention de fait, est-ce qu'il y a d'autres mesures qui se trouvent nécessaires ? Est-ce qu'il y aura d'autres mesures qui seront prises ?

Monsieur le Maire : A ma connaissance, à part la zone des Ouches, je ne vois pas de zone potentiellement inondable à Groslay. Encore aujourd'hui, ce n'est plus trop le cas. Oui peut-être du côté aux Hauts Buissons.

Monsieur BOISSEAU : Oui, mais ce sont des nappes phréatiques.

Monsieur le Maire : Il ne fallait pas construire sur une nappe phréatique.

Monsieur BOISSEAU : Sur l'ancien PLU, vous aviez des zones de ruissellement qui avaient été indiquées, du côté de la rue des Carrières (l'eau du ruissellement de la butte et ainsi de suite) qui ont été supprimés par la suite parce qu'il n'y a jamais eu d'incident.

Sur la zone agricole, la zone A, j'ai une question technique. J'en ai parlé à la seule réunion que j'ai faite mais bon j'y étais quand même, si demain le BIP passe, vous n'avez pas réinscrit pour l'instant le passage du BIP sur le plan ; en espérant que le Conseil général ne voit rien et que cela passe comme cela.

Monsieur le Maire : Il verra.

Cabinet URBALLIANCE : il verra. Ce n'est pas dans cet objectif-là.

## VILLE DE GROSLAY - Séance du 20 avril 2023

Monsieur BOISSEAU : Il verra qu'il n'y est pas, mais après quelle action aura-t-il, pour le remettre en place ?

Cabinet URBALLIANCE : Ou pas.

Monsieur le Maire : Cela dépend des élus du Département.

Monsieur BOISSEAU : Donc si demain le BIP est remis en application et qu'il passe (au niveau du stade), c'est juste une question technique, la zone agricole peut-elle changer, dans le cadre d'un intérêt général, pour faire un stade et une salle de sport ? Est-ce qu'on peut rechanger le règlement de la zone ou pas ?

Cabinet URBALLIANCE : Non.

Monsieur CITO : On en avait discuté en réunion. On l'a fait de façon que soit le Département ne dit rien et alors il valide le fait qu'il n'y aura pas de BIP, soit il doit s'opposer au PLU, donc il faut recommencer.

Monsieur JEFFROY : Je m'adresse aux techniciens. Est-ce que si le PLU de la ville de Groslay ne mentionne pas l'avenue du Parisis et si le Département veut poursuivre l'aménagement de l'avenue, il va se heurter au PLU et va être bloqué ?

Cabinet URBALLIANCE : Si le PLU est approuvé, c'est sûr et certain. Après, avant qu'il soit approuvé, il y a tous les services de l'État qui verront, mais cela a été une volonté des élus de dire « une bonne fois pour toute, on va savoir ». Nous avons réalisé le PLU à Deuil-la-Barre, on a laissé l'emprise du BIP. C'est vrai que cela bloque un certain type d'aménagement qu'on pourrait faire sur les hauts de Deuil. À Groslay, les élus nous ont dit on veut que le Département, que l'Etat, que les personnes publiques associées se positionnent, on va le supprimer et on va voir. Ou ils ne disent rien, cela veut dire qu'ils y l'approuvent, il n'y a plus de Bip, en tout cas plus sur Groslay ; ou alors ils nous le font remettre et dans ce cas-là c'est autre chose. C'est un autre signal.

Monsieur le Maire : Cela évitera un double langage.

Cabinet URBALLIANCE : Mais cela peut rester en zone agricole avec le BIP.

Monsieur BOISSEAU : Après, la Commune est-elle en droit de modifier la zone pour faire un équipement ?

Cabinet URBALLIANCE : Non. Si l'Etat et le département veulent que le BIP soit remis, ils vont faire un avis avec une réserve en disant « on approuve votre PLU mais vous remettez le BIP ». On ne touchera pas au zonage, on remettra l'emplacement réservé puisque l'emplacement, c'est juste une servitude pour acquérir des terrains. Maintenant si la Commune a le souhait de changer la vocation agricole de la zone, il faut tout recommencer au niveau du PLU. C'est un autre projet avec un PADD différent.

Monsieur le Maire : Il faut repayer.

Monsieur BOISSEAU : Vous me dites que l'on ne peut pas changer une zone agricole, en zone d'aménagement ?

Cabinet URBALLIANCE : Pas dans cette procédure-là, puisque vous avez afficher dans le PADD que ce secteur serait agricole.

Monsieur BOISSEAU : Donc, on prend un risque financier et de temps.

Cabinet URBALLIANCE : Vous êtes déjà en zone N.

Monsieur BOISSEAU : Si demain cette zone-là, puisqu'au départ, il y avait une partie qui était réservée dans la Grande Borne, pour éventuellement remettre le stade si le BIP arrivait, cette zone-là est totalement abandonnée. Il y a quelque chose que je ne comprends pas, vous parlez de faire tout ce qu'il faut pour développer les associations, les espaces culturels ainsi de suite, mais où sont les réserves ? Dans votre projet, vous mentionnez que vous allez créer des espaces ... et que dans le plan de zonage on ne les retrouve pas...

Cabinet URBALLIANCE : Dans le projet, il n'est pas dit que l'on crée, il est dit que l'on modernisait les équipements pour répondre aux besoins futurs. Il n'y a donc pas d'emplacement réservé pour de nouveaux équipements. S'il y avait volonté de créer de nouveaux équipements, cela serait sur le tissu urbain et la Commune, avec le droit de préemption urbain, a la possibilité d'acquérir des terrains sans inscrire d'emplacement réservé. Le choix a été fait que sur les zones, on est des règles souples pour permettre le développement de l'équipements lui-même. Si vous vouliez qu'on remette une zone à urbaniser, sur la partie qui s'appelle le Bout de la ville, dans ce cas-là, c'est l'essence du PADD qui change. Effectivement, cela n'est pas possible au niveau de cette procédure.



## VILLE DE GROSLAY - Séance du 20 avril 2023

Monsieur BOISSEAU : On peut éventuellement, si on est obligé de remodifier le PLU, faire une modification partielle ?

Cabinet URBALLIANCE : Non si on passe de la zone agricole à de la zone urbanisée. Une modification c'est pour modifier les zones urbaines. Si on touche aux zones naturelles ou agricoles, on les consomme pour basculer en zone urbaine, dans ce cas-là c'est une révision.

Monsieur BOISSEAU : Une révision allégée ne prendra pas 2 ans.

Cabinet URBALLIANCE : Pour une révision allégée, on ne peut pas toucher au PADD.

En fait, ce qu'il faut aussi comprendre par rapport aux équipements, on ne construit pas de nouveaux équipements, on modernise l'existant comme on ne veut pas toucher à l'espace vierge. Ce qui est important, ce n'est pas forcément ce que vous consommez au niveau des zones urbaines, naturelles, agricoles, urbanisées, c'est ce que vous consommez au niveau de la cartographie de l'Institut Paris Région. Cela veut dire qu'eux, ils prennent une photo et ils voient du vert ici, s'il y a une maison sur le vert, vous avez consommé quand bien même c'est votre jardin privé, que vous avez divisé en zone U. Si vous voulez, le but de la manœuvre était de ne surtout pas consommer l'espace naturel, tout en permettant une densification, pour répondre au service de l'Etat, mais sans non plus défigurer le tissu pavillonnaire de la ville.

C'était très clair que de toute façon les équipements publics, s'ils devaient y en avoir, ne seraient pas sur de l'espace naturel. Cette fameuse pointe, vers la gare ou le Bout de la ville, cet espace agricole, c'est une volonté. C'est dans le projet d'aménagement et de développement durables, ou c'est retoqué et tout tombe ; ou cela ne l'est pas et on peut avancer, voir où on va éventuellement, s'il y a besoin d'un équipement, de le faire sur de l'espace urbain. Là, on peut faire toutes les modifications que l'on veut.

Madame CAPITAINE : Vous venez de rappeler que densifier la ville va être compliquée puisqu'on a des zones vertes, on va avoir une zone agricole ..., conserver les parcs ..., densifier l'habitat, la ville, je me demande comment on va faire puisque là, on vient juste d'apprendre que l'on pourra même plus diviser les parcelles ?

Cabinet URBALLIANCE : Si on pourra toujours diviser les parcelles, quand on est un entrepreneur malin (et il y en a). Par contre, on va limiter, ordonner la division parcellaire. C'est un peu différent. Ce n'est pas empêcher pour empêcher, c'est ordonner la chose. C'est éviter toutes ces divisions en drapeau, ces servitudes de passage qui n'en sont plus. D'ailleurs on le voit, Monsieur le Maire vous en a parlé, vous avez ensuite du stationnement de part et d'autre, qui n'est pas contrôlé et cetera. C'est essayer d'ordonner au mieux le développement de la Commune, avec le principe de partir sur du naturel au Nord et du naturel au Sud, on coupe en deux et on a une zone urbaine au centre. Vous avez un territoire extrêmement lisible.

Madame CAPITAINE : Je voudrais que vous m'expliquiez comment on va densifier la ville ?

Monsieur le Maire : Nous ne voulons pas la densifier.

Madame CAPITAINE : La réponse en fait, on ne va pas ordonner, on ne va pas contrôler, on ne va pas donner une orientation, non ; en fait, il n'y aura pas de densification du tout de la population.

Cabinet URBALLIANCE : Vous aurez une densification car il y a toujours la possibilité de faire des divisions parcellaires. L'idée, c'est de l'encadrer au mieux. En même temps, vous avez une autre contrainte de PEB qui de toute façon encadre aussi les divisions parcellaires et n'autorise qu'une division par unité. L'idée, c'est aussi de bien la faire, de faire qu'il y ait des zones jardins dans chacune de ces divisions, qu'il y ait des implantations de construction qui respectent un peu ce que vous avez déjà, des formes architecturales, des volumes. La difficulté avec Groslay, c'est qu'il y a le PEB qui contraint fortement.

Madame CAPITAINE : Il ne contraint pas pour les habitations ?

Cabinet URBALLIANCE : Si, le PEB n'autorise qu'une division par unité foncière.

Madame CAPITAINE : Une division par unité foncière c'est déjà bien. Vous avez un grand terrain vous le divisez en deux pour faire une maison, cela vous en fait deux.

Monsieur le Maire : Je vous communique une information, nous avons rencontré le Sous-Préfet qui nous a clairement laissé entendre que le PEB à terme, c'était fini.

Monsieur BOISSEAU : Ils vont le retirer ?

Monsieur le Maire : Oui, je pense qu'ils réfléchissent à le retirer. Le gouvernement Macron, le PEB, cela l'embête.



## VILLE DE GROSLAY - Séance du 20 avril 2023

Monsieur BOISSEAU : Simplement ce qu'on peut regretter c'est la loi SRU qui a mis le bazar. Là je rejoins un peu Monsieur le Maire, c'est la loi SRU qui n'a plus limité la surface de terrain. Aujourd'hui, on le voit à travers différentes Communes. Les Communes sont en train de prendre des règlements qui sont aberrants, pour bloquer justement les constructions. On se retrouve avec des aberrations alors que si l'Etat avait laissé le choix au maire de définir des surfaces de terrain par rapport à des zonages car, il y a des zonages qui peuvent être densifiés à 200/300m<sup>2</sup>, à 800 d'autres à 1000m<sup>2</sup>. Je prends le haut du Chemin du Savat, on est dans une zone naturelle. Que cela se construise, oui, pourquoi pas, mais au moins avec des terrains de 600 m<sup>2</sup>. Aujourd'hui, quelqu'un peut faire une maison sur 200 m<sup>2</sup>, hormis le PEB, quoique là-haut, ils ne sont pas dans le PEB. Mais ils ont sorti des terrains de 500 m<sup>2</sup>, c'est correct.

Monsieur CLOUET : Même pas, c'est 600/700m<sup>2</sup>.

Monsieur BOISSEAU : 600, ce n'est pas 200, ils auraient pu. C'est la loi SRU qui a retiré la possibilité au maire d'appliquer leur politique.

Monsieur MOUSSARD : Dans le PADD, il n'y a rien sur le plan vélo, sur le maintien à domicile des personnes dépendantes, sur l'aménagement du bâti tout simplement, est-ce que ces éléments figureront dans le PLU ?

Monsieur le Maire : Pour le vélo, nous souhaitons favoriser justement les circulations douces, un exemple la rue des Mériens, cela a été décrié par les riverains, mais nous avons mis une piste cyclable. Nous réfléchissons pour chaque rue, notamment la rue des Carrières, à mettre une piste cyclable. Nous avons aussi réfléchi à mettre des parkings à vélos de façon un petit peu plus dispersée dans la ville, notamment sur les zones commerciales.

Cabinet URBALLIANCE : Dans le règlement, il y a également des nouvelles règles sur les parkings vélos et les stationnements vélo obligatoires, avec des normes. Ce n'est pas la Commune, c'est imposé dans les règles de stationnement.

Monsieur MOUSSARD : Toutes ces règles, concernant l'aménagement des zones, seront dans le PLU ?

Monsieur le Maire : Toutes ces règles sont dans le PLU, il y a aussi des règles supra communales alors si je prends la loi de 2019 concernant la réfection des rues, elle impose, en tout cas, si on souhaite bénéficier de subventions, que l'on fasse des pistes cyclables.

Monsieur JEFFROY : Ce n'est pas une question, c'est une remarque sur l'axe 3. J'ai participé à une réunion publique où cela avait déjà été dit, quand on lit, dans le PADD, « Groslay compte des équipements nombreux », « diversifiés », « adaptés », on parle « d'équipements publics adaptés à la population actuelle », « avec un niveau d'équipement public satisfaisant » franchement, nous on n'a pas l'impression d'habiter dans la même ville. En termes de salles pour les associations, de salles pour les activités sportives, ce n'est pas adapté. Aujourd'hui, il en manque donc dire aujourd'hui que les groslysiens disposent d'équipements adaptés, c'est un petit peu gonflé.

Monsieur le Maire : A l'instant t, bien évidemment, puisque nous sommes arrivés dans une Commune sinistrée. La salle polyvalente Roger DONNET a fait l'objet d'un incendie. Elle est en train de sortir de terre. Elle sera finie selon nos pronostics à la fin de l'année, voire en janvier 2024. En ce qui concerne la salle des fêtes, double punition puisque son sol s'est mis, quand nous sommes arrivés, à onduler. Nous avons dû refaire ce sol, cela a pris 3 ans, avec toujours le problème des fausses factures, des assurances qu'il a fallu faire bouger pour obtenir un résultat, plus les expertises. Ces deux salles, bien sûr, existaient déjà et si, aujourd'hui, il y a une pénurie de salle c'est parce qu'elles ne sont plus actives. Une fois qu'elles seront remises en fonctionnement, je pense que nous serions dans des capacités acceptables, à mon avis.

Monsieur JEFFROY : Il n'est fait aucune mention de la Maison des Associations qui constitue précisément un manque aujourd'hui. Aussi, le fait qu'il ne soit pas fait mention de cet équipement dans le PADD et qu'on dise « franchement c'est super ce qu'on a, c'est adapté, tout va bien » me laisse perplexe.

Monsieur le Maire : La Maison des associations, tout dépend de ce qu'on veut faire. Il n'y a pas de réflexion en réalité, on veut une Maison des associations, pour faire une Maison des associations. Nous ne savons pas quels sont les besoins. En revanche, il y a des besoins au niveau des services techniques et nous pensons qu'une partie sera réservée, quoi qu'il en soit, aux services techniques. Une autre partie peut être réservée aux associations, mais aussi à d'autres activités que des activités associatives, des activités festives mais non associatives.

Monsieur JEFFROY : C'est juste que je pense que cette maison, elle était dans votre programme et que vous êtes en train doucement de renoncer à cet engagement.

Monsieur le Maire : Je ne renonce pas. Je n'avais pas visité cette maison et je n'avais pas vu le potentiel qu'elle avait. Nous restons toujours dans la perspective de donner une partie aux associations. Mais

## VILLE DE GROSLAY - Séance du 20 avril 2023

compte tenu de sa taille, nous pensons aussi aux services techniques, au service de la ville qui ont des besoins. Aujourd'hui, il y a du matériel qui couche dehors, qui s'abîme. Nous nous sommes dit cela serait peut-être bien d'utiliser une partie de cette Maison des associations pour couvrir notre matériel, nos investissements, pour éviter qu'ils se détériorent. Nous avons aussi l'intention de faire, ce que nous avons dit, c'est-à-dire une recyclerie. Je vous le dis, elle va se faire derrière chez vous, elle va faire sur le parking

Monsieur JEFFROY : C'est déjà commencé, il y a des pneus qui ont été amenés hier, 10 pneus qui ont été stockés dans la cour donc la recyclerie ouvre, je vous en informe si vous n'êtes pas au courant.

Monsieur le Maire : Les pneus vont servir à faire un parcours qui sera fait au mois de juin, auquel vous êtes invité à participer. Il faudra passer au travers d'une montagne de pneus. C'est une activité associative et sportive.

Monsieur MOUSSARD : Simple réflexion, je constate avec plaisir que tu vas refaire le stade de foot.

Monsieur JEFFROY : J'ai une question sur l'axe 4 action 2 (poursuivre l'aménagement des voies de circulation en compte des aspects sécuritaires et paysagers), cela aurait été intéressant de mentionner les questions d'accessibilité de cheminement PMR. Leur absence est un peu cohérente avec le fait que la commission accessibilité ne s'est toujours pas réunie depuis 3 ans. Cela vous fait rire mais, c'est sidérant cette réaction. Je me permets de le relever, cette commission est destinée à porter des réponses à des personnes qui sont en situation de handicap. Cette commission, on demande sa réunion depuis 3 ans, la présidente, Madame Chauveau n'a pas été capable de la réunir.

Monsieur le Maire : La vice-présidente.

Monsieur JEFFROY : La vice-présidente, en charge de cette commission... Vous n'avez pas la charge de l'accessibilité ? vous n'avez pas la charge de cette commission ? de l'accessibilité ?

Madame CHAUVEAU : Du tout, je ne suis pas présidente.

Monsieur JEFFROY : Enfin, moi, j'ai le souvenir, très clair dans ma tête, d'un compte-rendu d'un conseil municipal où c'était indiqué que Monsieur le Maire disait « Madame CHAUVEAU va organiser la réunion de cette commission très rapidement ».

Monsieur le Maire : Tout à fait, mais elle n'est pas présidente.

Monsieur JEFFROY : Non d'accord, mais elle est en charge. Enfin, après quand on a plus d'arguments, on joue sur les mots, j'entends bien. En tout cas, cette commission ne s'est toujours pas réunie.

Monsieur le Maire : Si, il y a eu une réunion, Madame NUNES vient de le dire.

Monsieur JEFFROY : Il y a eu une réunion ?

Madame NUNES : Si, Madame JOUSSERAND était là, elle pourra vous le confirmer.

Monsieur JEFFROY : C'était une préparation à la commission.

Madame NUNES : C'était une réunion.

Monsieur JEFFROY : Les membres ont été nommés ?

Madame NUNES : Il y avait tous les membres.

Monsieur JEFFROY : Il y avait tous les membres y compris les membres de 8 associations qui étaient présents.

Madame CHAUVEAU : Il n'y en pas.

Monsieur le Maire : Il n'y en a pas. Nous n'en avons pas trouvé, nous ne pouvons pas forcer les personnes.

Monsieur JEFFROY : Arrêtez de dire n'importe quoi. Vous considérez donc que la commission accessibilité a été constituée et qu'elle s'est réunie à la date où vous parlez.

Madame CHAUVEAU : Non.

Monsieur JEFFROY : Alors elle s'est réunie ou elle ne s'est pas réunie ?

Madame CHAUVEAU : Elle s'est réunie, mais il n'y avait pas les 8 membres.

Monsieur JEFFROY : Elle s'est réunie, une fois. Vous avez fait quelque chose, un compte rendu. Vous avez pris des décisions, non. Je ne veux pas épiloguer sur cette commission puisque l'on parle d'autre chose. Ce que je voulais dire, c'est que dans le PADD, aujourd'hui, il n'y a rien sur l'accessibilité.

## VILLE DE GROSLAY - Séance du 20 avril 2023

Cabinet URBALLIANCE : C'est juste dans le texte « des cheminements adaptés sans rupture pour les piétons et les personnes à mobilité réduite », c'est bien inscrit.

Monsieur JEFFROY : Il y a un écart entre ce vœux pieux et le fait que, depuis 3 ans, la commission, à mes yeux, ne s'est pas réunie et il n'y a pas eu 1€ de dépenser pour améliorer la situation sur la ville. C'est quand même la réalité, c'est la gestion de la majorité municipale.

Monsieur CITO : On est complètement hors sujet.

Monsieur JEFFROY : L'accessibilité n'est pas dans le sujet du PADD.

Monsieur CITO : Non, ce n'est pas dans le PADD. Ce qui est dans le PADD, c'est très clair et cela suffit largement.

Monsieur JEFFROY : Je lis « assurer un cheminement adapté sans rupture pour les piétons et les personnes à mobilité réduite ». On est en plein dans le sujet, c'est la commission qui fait les études, qui est chargée ...

Monsieur le Maire : nous n'allons pas épiloguer sur cette question, vous en avez largement débattu et c'est votre marotte, puisque à chaque fois, à chaque rendez-vous, vous remettez cela.

Monsieur JEFFROY : Ce n'est pas une marotte, c'est une question de respect des personnes.

Monsieur le Maire : Nous avons compris. A chaque fois, nous avons le droit à votre laïus. Nous allons avancer.

Monsieur JEFFROY : Juste un tout petit point, ce n'est pas une marotte, on vous a écrit et vous n'avez jamais répondu à notre courrier. Je suis sur l'action 4 de l'axe 4. Est-ce que vous pouvez nous en dire plus sur cette phrase « la Commune souhaite valoriser ses principales entrées de ville par un traitement spécifique qui outre l'aspect sécuritaire ». Quelle est la liaison entre les entrées de ville et l'aspect sécuritaire ? Envisagez-vous des tourelles... ?

Monsieur le Maire : Monsieur JEFFROY, soyons sérieux ! Je relis « valoriser les principales entrées de la Commune ». Est-ce que vous trouvez, si je prends par exemple l'arrivée depuis Pierrefitte que c'est valorisé ?

Monsieur JEFFROY : Ma question, c'est « outre l'aspect sécuritaire ».

Monsieur le Maire : Outre l'aspect sécuritaire, il y a l'aspect environnemental, il y a aussi l'aspect décorum. Est-ce que vous trouvez que c'est beau ? Non, c'est horrible. Nous souhaitons effectivement plus de verdure, moins de casses, moins de stationnement anarchique, de personnes qui stationnent, y compris en double file par exemple, sur la RD301.

Madame CAPITAIN : Je pense que l'aspect sécuritaire, il ne faut pas le prendre dans le sens d'une tourelle. Je pense qu'il faut le voir par exemple pour redimensionner les trottoirs pour les piétons, mettre des barrières pour la sécurité des piétons, pour éviter un trafic important...

Monsieur le Maire : Je vais reprendre la RD301, nous avons identifié que sur les trottoirs, en tout cas sur le trottoir de droite quand on va vers Montmagny, on a une largeur de trottoir qui est tellement large qu'on pourrait faire par exemple des aménagements pour les piétons et des aménagements pour les vélos. C'est effectivement une valorisation de l'entrée de ville et qui va dans le sens du développement durable, qui va dans le sens d'une meilleure prise en compte des piétons, des vélos...

Monsieur JEFFROY : Ce n'est pas sans un certain plaisir que l'axe 5 action 3 qui traite de la volonté d'une renaissance agricole (développer le maraîchage, l'arboriculture et la floriculture) parce que j'ai des souvenirs d'une campagne municipale où on avait dit tiens cela serait une bonne idée de relancer l'arboriculture et il y a un candidat qui s'appelait Patrick CANCOUET qui m'avait dit « cela est totalement insensé, l'arboriculture, c'est fini » Eh bien non, c'est écrit dans le PADD.

Monsieur le Maire : Je le maintiens. Le PADD, c'est une orientation. La phrase n'est pas de moi. Je n'aurai mis que maraîchage. Même s'il y a autre chose que du maraîchage. On aurait pu faire aussi, l'élevage d'escargots, on peut aussi faire des pépinières. Nous ne sommes pas obligés de faire de l'arboriculture, surtout dans cette zone qui est à mon avis plutôt une zone maraîchère.

Madame CAPITAIN : L'arboriculture, cela demande de l'espace.

Monsieur le Maire : Il faut des années, un grand espace. Ce n'est pas le même rendement. Les arboriculteurs vendent actuellement la pomme à 30 centimes. C'est pour cela qu'il y a beaucoup de personnes qui arrachent les champs de pommes et qui mettent autre chose. Ce n'est pas rentable.

Monsieur JEFFROY : C'est une excellente idée que de vouloir réintroduire une activité agricole à Grosly, on est parfaitement en phase sur ce sujet. Je ne rentre pas dans le détail, charge aux professionnelles,



moi je suis absolument pas compétent sur le domaine, de nous dire ce qu'on peut planter. Cette réimplantation trouverait parfaitement sa place dans le cadre d'une réinternalisation de la cantine. Il y a plein de villes qui font cela, qui font pousser les légumes qui sont servis et cuisinés à la restauration.

Monsieur le Maire : C'est une question que nous sommes posés. Ce n'est pas évident parce qu'il faut quand même un cahier des charges, des normes acceptables. Il faut aussi, toute l'année, avoir une production qui soit régulière. Il faut quand même nourrir 700 enfants tous les jours de la vie scolaire. Ce n'est pas évident, il faut une diversification que l'on n'a pas.

Monsieur BOISSEAU : Vous avez même le problème de faire pousser des légumes à Groslay qu'avec le PEB, parce qu'avec les avions qui passent au-dessus vous n'êtes pas près d'avoir des carottes bio.

Monsieur JEFFROY : C'est plus sur le contenu, je voulais rebondir sur la demande de Monsieur BOISSEAU de réunir la commission d'urbanisme pour travailler sur les déclinaisons PADD, PLU, sachant que je n'ai pas pu être présent à la dernière commission du 22 avril, parce qu'il y a eu un petit loupé et je n'ai pas été invité. On s'en est expliqué et je ne vais pas revenir dessus. Il me semblerait vraiment intéressant que l'on puisse avoir du temps pour travailler sur cette articulation entre le PADD et le PLU arrêté.

Monsieur le Maire : Sur le PADD, cela ne va pas être possible, sur le PLU oui. Sur le PADD, ce n'est possible puisque là, nous vous demandons d'en prendre acte puis, nous passons à autre chose. Oui, nous pourrions faire une commission, dans laquelle nous ne vous oublierions pas.

Pas d'autres questions ? Je vous demande donc de prendre acte de ce débat eu PADD.

Monsieur le Maire et l'ensemble des conseillers municipaux remercient le Cabinet URBALLIANCE de leur participation.

## QUESTIONS DIVERSES

### GROSLAY TERRE D'AVENIR

**Question 1 :** Le contexte économique actuel marqué par une forte inflation aggrave les difficultés des Groslaysiens aux revenus modestes. Les élus Groslay Terre d'Avenir vous demandent de présenter au conseil l'évolution des impayés enregistrés par le guichet unique sur les 12 derniers mois.

*Il semblerait qu'il y ait une augmentation sur février 2023. Cependant, nous allons comme c'est le cas dans d'autres communes, notamment du Val d'Oise, proposer lors d'un prochain conseil municipal un système de tickets prépayés qui règlera ce problème. Enfin, notre comptabilité doit faire le point prochainement avec la trésorerie de Montmorency qui gère les titres impayés.*

**Question 2 :** Le Service statistique ministériel de la sécurité intérieure (SSMSI), baptisé « Interstats », est le service officiel qui diffuse les données sur l'insécurité et la délinquance en France. Pour la première fois, ce service a publié en 2023, à l'échelle communale pour les années 2016 à 2021, des éléments d'analyses statistiques de la délinquance enregistrée (établis en lieu de commission des faits), selon 10 indicateurs suivis usuellement aux niveaux national et départemental :

- 7 indicateurs relatifs aux atteintes aux biens (cambriolages de logements, vols avec armes, vols violents sans arme, vols sans violence contre des personnes, vols de véhicules, vols dans les véhicules, vols d'accessoires de véhicules)
  - 3 indicateurs relatifs aux atteintes aux personnes (coups et blessures volontaires sur personnes de 15 ans ou plus (CBV) commis dans le cadre familial, CBV commis hors cadre familial, violences sexuelles).
- Les élus Groslay Terre d'Avenir vous demandent de présenter au conseil municipal les chiffres concernant notre commune et l'analyse que vous en tirez.

*A la lumière des chiffres publiés par le SSMSI, nous ne pouvons analyser que sur les thèmes liés à la présence de personnel policier sur la voie publique, à savoir :*

- Cambriolage de logements
- Vol de véhicules
- Vols dans les véhicules,
- Vols d'accessoires de véhicules
- Destructures et dégradations volontaires

*Il y a eu une baisse importante des chiffres, avec des niveaux bien en deçà des chiffres d'avant la COVID.*

*Néanmoins, on peut constater que les destructions et dégradations volontaires sont en hausse, ceci s'explique en partie au fait que la mairie dépose dorénavant plainte pour les dégradations au domaine public (trottoirs, barrières, mobilier urbain endommagé).*

*En outre, nous intervenons systématiquement auprès des enseignes commerçantes pour appréhender les voleurs à leur demande ce qui n'était pas le cas auparavant et de ce fait ils sont comptabilisés comme vols sans distinguer le fait que ces vols sont des vols résolus et les délinquants arrêtés.*

*De même pour certains cambriolages qui ont fait l'objet d'arrestations.*

*Donc oui, certains chiffres sont en hausse mais sans préciser qu'une partie importante des affaires sont résolues. Les statistiques ne le précisant pas cela donne une impression fautive sur la réalité de la sécurité sur la ville de Groslay qui s'est améliorée de façon considérable depuis notre arrivée à la mairie en juillet 2020.*

**Question 3 :** Le samedi 8 avril en fin d'après-midi, la police municipale de Groslay s'est rendue sur la commune de Moisselles pour une intervention. Les élus Groslay Terre d'Avenir souhaitent connaître l'objet de l'intervention et avoir confirmation de la légalité d'une intervention de la police municipale de Groslay sur la commune de Moisselles.

*L'objet de l'intervention ne sera pas révélé lors de ce conseil municipal ni lors de tout autre conseil comme dans toute affaire qui fait l'objet d'un procès-verbal et de poursuites.*

*Petit rappel de la loi sur les interventions de la police :*

*Un tiers intéressé, tel un voisin ayant dénoncé une infraction, n'a pas non plus accès au procès-verbal (CADA, avis, 8 juin 2000 – réf. 20001740), même s'il a engagé une procédure de droit privé. Le procès-verbal, ainsi que toutes ses pièces, étant couvertes par le secret de l'instruction, leur divulgation à un tiers sans l'autorisation écrite préalable du parquet est constitutive d'un délit passible d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende, en application de l'article 226-13 du code pénal.*

*D'autre part, Moisselles est sur le territoire de la CAPV et la police municipale de Groslay est une police intercommunale de la CAPV. Gérée administrativement par la CAPV, elle a de fait la possibilité d'intervenir sur toutes les communes qui la compose. C'est déjà arrivé à Montmagny, Montmorency, Deuil-la-Barre plusieurs fois et réciproquement pour les autres polices municipales.*

**Question 4 :** Lors de sa réunion du 23 juin 2022, le conseil municipal a approuvé par 17 voix POUR et 10 CONTRE, la mise en place d'un contrat à titre onéreux de télésurveillance relié à la Police municipale de Groslay, dont la redevance mensuelle a été fixée à 30 € pour les particuliers et 50 € pour les entreprises. Les élus Groslay Terre d'Avenir souhaitent connaître le nombre de contrats qui ont été signés à la date du 15 avril 2023.

*Vous vous êtes prononcé contre ces alarmes et je constate que néanmoins vous voulez savoir si nous avons fait des démarches commerciales dans ce sens. Sans doute pour pouvoir mettre en difficulté les Groslaysiens qui auraient souscrit un contrat avec la mairie dans ce sens. Je vous laisse aller consulter nos comptes pour voir si nous avons des recettes dans ce sens puisque je ne suis pas votre secrétariat.*

*Je rappelle qu'à la base ces systèmes d'alarmes sont d'abord destinés à remplacer les anciens systèmes d'alarmes des bâtiments communaux et sont ainsi relié directement à la police municipale ce qui génère déjà une économie de 8000 €/an.*

**Question 5 :** Vous avez organisé le mardi 11 avril dernier une réunion de certaines associations de notre commune, au cours de laquelle vous avez présenté le projet de kermesse 2023 suite à la reprise de son organisation en direct par les services de la ville. Les élus Groslay Terre d'Avenir souhaitent que vous communiquiez au conseil la liste des associations invitées et les raisons pour lesquelles certaines associations n'ont pas été invitées.

*Nous faisons des réunions avec des tas d'associations pour diverses raisons et en l'occurrence pour des activités que nous souhaitons développer avec elles sans pour autant les inviter toutes et sans pour autant devoir leur rendre des comptes ni devoir rendre des comptes à l'opposition sur tout ce que nous faisons, ni tenir une comptabilité précise de nos rendez-vous. Si néanmoins c'est quelque chose d'important pour vous faites une procédure auprès des instances compétentes pour demander chaque pièce de notre emploi du temps comme j'imagine que c'était le cas en Russie au bon vieux temps de l'époque soviétique que certains regrettent sans doute.*

M. CANCOUET lève la séance à 23h37



<b>N° d'ordre</b>	<b>Récapitulatif des délibérations</b>
23-04-24	Libération des parcelles cadastrées AK 261 et 262 sises 3 Chemin Latéral, Rue Grande Borne
23-04-25	Révision du plan local d'urbanisme (P.L.U.) – Débat sur les Orientations Générales du Projet D'aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and lines, located in the bottom right corner of the page.

**CONSEIL MUNICIPAL****Approbation du procès-verbal de la séance  
du jeudi 20 avril 2023**

M./Mme	PRENOM	NOM	FONCTION	SIGNATURE
M.	Patrick	CANCOUËT	Maire	
M.	Marc	CLOUET	Maire-Adjoint	
Mme	Ghislaine	CHAUVEAU	Maire-Adjoint	
Mme	Jennifer	NUNES	Maire-Adjoint	
Mme	Cindy	BARQUILLA	C. Municipale	Absente
M.	Michaël	CAVALIERI	C. Municipal	
M.	Ferdinando	CITO	C. Municipal	
M.	Denis	GIRARD	C. Municipal	
M.	Sylvain	HARLE	C. Municipal	
M.	Denis	JOLY	C. Municipal	Absent
M.	Lucien	KLIPFEL	C. Municipal	
M.	Ludovic	LEFFET	C. Municipal	Pouvoir à M. CITO
Mme	Annie	MUGNIER	C. Municipale	
Mme	Fatma	YORAT	C. Municipale	Absente
M.	Philippe	GEFFROTIN	C. Municipal	Pouvoir à M. HERCYK
M.	Philippe	HERCYK	C. Municipal	
Mme	Carmela	DEGLIAME	C. Municipale	
Mme	Amalia	CAPITAINE	C. Municipale	
Mme	Laura	COUDRIER	C. Municipale	Pouvoir à Mme CAPITAINE
M.	Guillaume	DUBOS	C. Municipal	
M.	Fabien	MOINIER	C. Municipal	
Mme	Bouchra	DERKAOUI	C. Municipale	
M.	François	JEFFROY	C. Municipal	
Mme	Celia	JOUSSERAND	C. Municipale	Pouvoir à Mme DERKAOUI
M.	Paul	MOUSSARD	C. Municipal	
M.	Guy	BOISSEAU	C. Municipal	
M.	Lucien	CORINTHE	C. Municipal	Pouvoir à M. JEFFROY
Mme	Deborah	RUYAULT	C. Municipale	Pouvoir à Mme DEGLIAME
Mme	Claudine	STEINMANN	C. Municipale	Pouvoir à M. BOISSEAU

