

PROCES VERBAL DU 11 OCTOBRE 2022

L'an deux mil vingt-deux, le onze octobre, à quatorze heures trente, le Conseil Municipal de la commune de Guérard, régulièrement convoqué, s'est réuni, dans la salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Daniel NALIS, Maire.

Étaient présents : M. Daniel NALIS, M. Joël PICART, Mme Anne Marie THIEBAUT, Mme Dominique BIRGY, M. Jean-Sébastien SIBOUR, Mme Béatrice DELOUMEAUX, Mme Laurence GILLIOTTE, M. Dominique MEHL, M. Pierre FONTAINE, M. Benoit LOCART, M. Thierry PIEDELOUP, Mme Nathalie LORENTZ, Mme Nathalie PIÉTU, M. Étienne LEFEBVRE de RIEUX, Mme Julie BABIN

Absents représentés :

Mme Geraldine GRIBOVALLE a donné pouvoir à M. Jean-Sébastien SIBOUR

Mme Dominique GRISSE a donné pouvoir à Mme Julie BABIN

Absente excusée :

M. Daniel KISZEL, M. Sébastien JOUAN

Secrétaire de séance : Mme Dominique BIRGY

NOMINATION D'UN SECRETAIRE DE SEANCE

Mme Dominique BIRGY est nommée secrétaire de séance.

APPROBATION DU PROCES-VERBAL DU 20 SEPTEMBRE 2022

Aucune observation n'étant soulevé sur le procès-verbal hors mis son envoi tardif aux membres du Conseil Municipal, celui-ci est adopté par 13 voix pour, 0 voix contre et 4 abstentions.

DECISIONS MUNICIPALES

- Néant

DELIBERATION N° 2022-032 : URBANISME : DEBAT SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Monsieur le Maire présente Monsieur Mathieu Pichon du cabinet Gilson et Associés, société retenue par la Communauté d'Agglomération de Coulommiers Pays de Brie (CACPB) pour la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et rappelle que les documents présentés ont été étudié par la commission Urbanisme le 5 octobre 2022.

Mesdames et Messieurs successivement ;

Benoit LOCART précise que les documents remis ce jour par Mathieu PICHON n'ont pas été transmis en amont pour étude et que le Conseil Municipal ne devrait pas délibérer aujourd'hui.

Le Maire rappelle que ces documents font suite à la réunion de la commission Urbanisme et ont été affinés par le Cabinet Gilson et Associés en intégrant les remarques des membres de ladite commission. De plus, le Maire précise que la délibération n'est prise que pour acter le débat et ne porte pas sur un vote des orientations du PADD et que les documents vont être largement exposés et commentés notamment par Mathieu PICHON.

Ce dernier présente les orientations générales du PADD et indique qu'il s'agit du 1^{er} débat et que la délibération que prendra la CACPB ensuite permettra de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales potentielles du projet d'aménagement et de développement durable. (Article L. 153-11 du code de l'urbanisme).

Dominique Birgy demande si un recours par les pétitionnaires sera possible sur un sursis à statuer.

Mathieu Pichon répond positivement et explique que cela implique donc de justifier les contraintes pour pouvoir surseoir. Dans ce cas, la décision finale appartient au juge.

Mathieu Pichon explique que si les effectifs scolaires sont un problème, il faudrait prévoir des créations de logements en conséquence.

Le Maire et les membres du Conseil Municipal demandent que les orientations en matière de logement soient étudiées et développées ultérieurement.

Le Maire demande à consulter les conclusions du diagnostic du cabinet Gilson et Associés.

Nathalie PIÉTU demande la diffusion de l'analyse critique du diagnostic (enjeux/données d'entrée) et signale l'importance d'un débat ultérieur.

Benoit LOCART demande le partage des différents diagnostics suivant leurs avancements.

Nathalie PIÉTU demande une étude socioéconomique sera faite.

Mathieu PICHON répond positivement en précisant qu'elle fera partie de la suite de la procédure de révision du PLU. Il précise que la commune de Guérard est un territoire sous fortes pressions.

Nathalie PIÉTU explique qu'il faudra pouvoir mesurer les conséquences d'une augmentation ou non de la population et que la commune est un village dynamique mais qui doit rester rural.

Mathieu Pichon rappelle les contraintes des sites classés et inscrits de la Vallée du Grand Morin pour urbaniser : les qualités de l'environnement doivent être conservées et valorisées.

Il précise que le PLU doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du bassin de vie de Coulommiers qui doit lui-même être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF). La commune de Guérard est un pôle secondaire du territoire.

Le Maire donne l'exemple de l'éolien qui est incompatible avec les orientations de la CACPB.

Mathieu PICHON explique que la notion de compatibilité du PLU avec le SCoT : « le PLU de Guérard ne doit pas travailler que pour les guérardais mais pour un territoire »

Benoit LOCART intervient sur la forme du document présenté et demande que la taille des bulles reprenant les orientations soient revues en fonction de leurs importances.

Mathieu Pichon aborde l'identité très résidentielle de la commune de Guérard et précise que la gare est un atout pour la commune.

Benoit LOCART explique qu'il serait nécessaire de développer les liaisons douces depuis les hameaux et propose de regrouper les chemins viticoles et touristiques.

Anne-Marie THIÉBAUT précise que l'utilité des liaisons douces n'est pas prouvée et qu'elles ne serviraient probablement qu'à une minorité.

Jean-Sébastien SIBOUR précise que les liaisons douces sont utiles aux personnes qui n'ont pas d'autres choix et qu'il serait nécessaire de créer des liaisons douces directes vers les hameaux (vélo/marche) et d'améliorer les chemins des hameaux vers la gare.

Anne-Marie THIÉBAUT explique que les chemins de randonnées sont différents des liaisons douces.

Le Maire précise que la CACPB a effectué une étude sur les liaisons douces entre communes.

Mathieu PICHON explique que si le développement de l'urbanisme s'avère nécessaire, il faudra alors étudier la compatibilité entre les emplacements et les équipements.

Jean-Sébastien SIBOUR demande si dans le cas où le développement des écoles s'avèrerait nécessaire, il ne serait pas souhaitable d'éviter le centre bourg pour ne pas amplifier les problèmes de circulation. Il souhaite également créer des lieux de rencontres dans les hameaux.

Le Maire explique que la difficulté est le trop grand nombre de hameaux de Guérard qui est de 12.

Mathieu PICHON précise qu'il faudrait étudier si le développement du bourg est compatible avec des commerces dans les hameaux.

Il ajoute que même si l'accès aux communications est de la compétence de la CACPB, cet axe est indispensable dans le PADD.

Benoit LOCART précise qu'il faut penser à réserver des places pour le développement des infrastructures dans les hameaux.

Il précise qu'il faut tenir compte des forêts de qualité déjà présentes et que toutes ne sont pas des friches.

Mathieu PICHON explique que la commune de Guérard présente une mosaïque des paysages et que le maintien des espaces boisés est imposé par la commission des sites, notamment sur le bas des côteaux.

Nathalie PIÉTU précise que le ruissellement doit être pris en compte car cela va au-delà du côté paysager.

Jean-Sébastien SIBOUR souhaite que les coteaux soient valorisés afin de protéger la commune (rappel projet barreau 34).

Le Maire précise que le Parc Naturel Régional (PNR) protège déjà le territoire et qu'il serait souhaitable de mentionner le PNR dans le PLU.

Mathieu PICHON précise que c'est un plus à ajouter dans le PLU mais ce n'est pas un bouclier notamment face aux projets de l'Etat.

Mathieu PICHON expose l'identité briarde – agricole (vignes/arboriculture) qui comprend :

- Les berges du Grand Morin (vu avec SMAGE)
- L'homogénéité du bâti
- L'accompagnement de l'évolution du cadre bâti.

Benoit LOCART précise qu'il faut penser à acquérir les biens vacants sur les berges du Grand Morin.

Mathieu PICHON qu'il faut déterminer les lieux possibles d'urbanisation, en sachant que la Direction Départementale des Territoires (DDT) demande que soient préservées les zones A et N et que l'Etat interdit dorénavant l'extension linéaire du tissu urbain.

Jean-Sébastien SIBOUR propose de préserver également le bourg de l'hyperdensification et pas seulement les hameaux.

Mathieu PICHON précise que dans les décisions, seul l'intérêt général est à prendre en compte.

Jean-Sébastien SIBOUR demande que le PLU permette la limitation des chaussettes/drapeaux et que la multiplicité historique du territoire est à prendre en compte dans l'urbanisation.

Benoit LOCART demande pourquoi est précisé le taux de 60% de production de futurs logements.

Mathieu PICHON explique que cela permet d'être compatible avec le SCOT.

Benoit LOCART demande de ne pas préciser de taux à ce stade de l'élaboration du PLU.

Benoit LOCART souhaite avoir une vue diagnostique de la population par hameau.

Mathieu PICHON explique qu'il serait souhaitable de développer l'emploi, et notamment les services à la personne, les filières agricoles et l'artisanat.

Béatrice DELOUMEAUX ne souhaite pas que le logement social soit développé sur la commune.

Le Maire propose d'enlever le taux de l'offre de l'augmentation de logements à prix maîtrisés.

Nathalie PIÉTU propose de laisser l'objectif des équilibres démographiques pour l'avenir

Jean-Sébastien SIBOUR pense qu'il faudra aborder le thème des logements sociaux.

Le Maire propose de supprimer l'éolien en lien avec PNR.

Benoit LOCART demande pourquoi il est si urgent de voter ce débat.

Le maire rappelle que le constat du débat acté par délibération du Conseil Municipal va permettre à la CACPB de prendre sa délibération dans le même sens pour pouvoir surseoir à statuer.

Etienne LEFEBVRE DE RIEUX précise que cela permet l'avancement de la procédure.

Le Maire confirme enfin que toutes les interventions qui précèdent, si elles confirment, rectifient ou complètent un diagnostic voire orientent dans une direction les décisions à venir, rien n'est arrêté à ce jour et tout est à venir.

Vu l'article L151-5 du code de l'urbanisme

Vu l'article L153-12 du code de l'urbanisme

Vu la délibération du conseil municipal de Guérard en date du 28 juillet 2020 définissant les objectifs de la révision du plu initiaux la révision du plan local d'urbanisme de Guérard ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération en date du 21 décembre 2021 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme de Guérard ;

Il est proposé au Conseil Municipal de débattre des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables dans le cadre du plan local d'urbanisme de Guérard.

Débat du projet d'aménagement et de développement durables

Il est rappelé que le Conseil Communautaire a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme par délibération du 21 décembre 2021.

Selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1° les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Conformément à l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme, les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables doivent être débattues en Conseil Communautaire, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du plan local d'urbanisme.

Le maire rappelle que le PADD a été étudié en Commission d'Urbanisme en date du 5 octobre 2022. Les orientations générales et les objectifs suivants qui en découlent sont :

- **Réaffirmer le dynamisme, la productivité et le rayonnement du territoire**
- **Favoriser la biodiversité**
- **Participer à réduire les changements climatiques et s'y adapter**

Pour atteindre ces 3 orientations générales structurant le projet de la commune, les objectifs suivants ont été débattus :

- **Multiplier et maîtriser les échanges**
 - Valoriser la desserte ferroviaire
 - Renforcer les échanges avec les pôles voisins
 - Soutenir la réhabilitation des réseaux de chemins et sentiers
 - Développer la proximité
 - Faciliter l'accès aux communications numériques
 - Faciliter l'accès aux activités culturelles, artistiques et sportives
- **Revaloriser le potentiel agricole et boisé en tendant vers une mosaïque de cultures et de paysage**
 - Maîtriser le foncier à enjeu
 - Pérenniser « les agricultures » actuelles
 - Encourager l'émergence de filières agricoles nouvelles ou oubliées
 - Faire renaître la filière viticole et structurer une filière viable
 - Encourager la filière arboricole
 - Permettre à l'agriculture de s'adapter aux changements climatiques
- **Affirmer l'identité briarde**
 - Révéler la qualité du grand paysage
 - Stopper l'extension linéaire et l'hyperdensification des hameaux et du bourg
 - Préserver les secteurs bâtis à enjeu patrimonial
 - Révéler et améliorer les entrées du bourg et des hameaux
 - Reconquérir l'identité agricole
- **Préserver et régénérer les milieux favorables à la biodiversité**
 - Préserver les corridors terrestres
 - Préserver les berges et la ripisylve du Grand-Morin et du Rû des Tournelles
 - Préserver les zones humides
 - Renforcer le potentiel écologique des coteaux en diversifiant les milieux
 - Limiter la consommation d'espace
- **Continuer à développer la vitalité du cœur de bourg**
 - Renforcer les connexions entre cœurs de vie et milieux naturels voisins
 - Assurer une desserte optimale par les liaisons douces
 - Atténuer les contraintes liées à la traversée routière, voire en faire un atout
 - Continuer à améliorer la qualité des espaces publics centraux

- Révéler la qualité des fronts bâtis traditionnels
- Favoriser l'accueil de commerces et services de proximité
- **Renforcer l'offre d'emploi locale**
 - Tendre vers la création d'une cinquantaine d'emplois
 - Redynamiser les filières agricoles
 - Permettre l'activité économique dans le tissu bâti existant sous réserve de compatibilité avec l'habitat
- **Améliorer les équilibres démographiques**
- **Amplifier l'attrait touristique**
 - Préserver, révéler, valoriser les atouts touristiques de la commune
 - Renforcer l'offre d'hébergement touristique
 - Révéler et valoriser les berges du Grand-Morin
- **Prévenir les risques**
 - Préserver et de restaurer les zones d'expansion de crues et réduire la vulnérabilité des personnes et des biens face au risque d'inondation
 - Protéger et restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau définis par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux des Deux Morins
 - Assurer et sécuriser la ressource en eau potable
 - Limiter l'exposition aux risques liés aux ruissellement de l'eau
- **Développer le mix énergétique**

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré,

- **Prend acte** de la tenue d'un débat sans vote sur le projet d'aménagement et de développement durables dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme.

La séance est levée à 18 heures 00.



Le Maire,

Daniel NALIS.