

**PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DE  
LA SÉANCE DU 6 mars 2024**

**Date de convocation** L'an deux mil vingt-quatre,  
Le 6 mars à 19 heures 00  
**29 février 2024**

Le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, sous la présidence de Madame Christiane BARODY-WEISS, Maire.

**Nombre de Conseillers municipaux : 19**

**Nombre de Conseillers municipaux nécessaire au quorum : 10**

**Etaient présents :**

En exercice : **19** Mesdames Christiane BARODY-WEISS, Eveline de MENDONÇA, Ann AMSELLEM, Awatif LASRI, Valentine BOUVET, Lise CREVIER-BUCHMAN,  
Présents : **13** Laurence GAUCHERY, Antoinette LEMOINE-CORBEL, Patricia SICARD-FUCHS,  
Votants : **17** Messieurs Jacques D'ALLEMAGNE, Samuel BEHAREL, Liam PERRIER, Salim BENNAÏ, formant la majorité des membres en exercice.

**Absents représentés** : Monsieur Emmanuel FELTESSE, ayant donné pouvoir à Madame Christiane BARODY-WEISS, Monsieur Ivan BAÏSTROCCHI, ayant donné pouvoir à Monsieur Jacques D'ALLEMAGNE, Madame Julie VENET, ayant donné pouvoir à Monsieur Samuel BEHAREL, Madame Soëzic MELLET-CANOT, ayant donné pouvoir à Madame Laurence GAUCHERY, à partir de 21 heures, conformément à l'article L.2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**Absents excusés** : Monsieur Moussa CISSÉ, Monsieur Alain HEIDELBERGER

Monsieur Samuel BEHAREL a été nommé Secrétaire de séance.  
Monsieur Gaël HENRY, Secrétaire de Mairie, assistait à la séance.

\*\*\*\*\*

**I. Approbation du procès-verbal de la séance du 1<sup>er</sup> février 2024 :**

Le Conseil municipal approuve à l'unanimité le procès-verbal de la réunion du Conseil municipal qui s'est tenu le 1<sup>er</sup> février 2024.

\*\*\*\*\*

## **II. Urbanisme :**

### **2.1. Avis du Conseil municipal sur le projet de Règlement du PLUi de Grand Paris Seine Ouest :**

Mesdames, Messieurs les Conseillers,

Par délibération lors du Conseil de territoire du 7 février 2024, l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest (GPSO) a arrêté le projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Il s'agit d'une étape importante dans l'élaboration de ce premier document d'urbanisme à l'échelle territoriale qui une fois définitivement approuvé viendra se substituer au Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur sur notre commune. Il est donc important que ce document traduise notre projet commun dans le respect des identités de chaque commune.

Par courrier en date du 9 février 2024, GPSO nous a transmis le projet arrêté afin que la commune puisse émettre un avis comme le prévoit l'article L. 134-7 de Code de l'urbanisme.

L'élaboration du PLUi a été prescrite lors du conseil territorial du 9 février 2022 et les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui définit le projet de territoire pour les 10 à 15 ans qui viennent, ont été débattues en conseil territorial et dans chacun des conseils municipaux des communes du territoire en décembre 2022.

Le document sur lequel vous devez vous prononcer ce soir est le fruit d'un travail de co-construction important entre GPSO et ses communes membres. Il a également fait l'objet d'une concertation d'ampleur auprès des citoyens et des acteurs du territoire à l'aide de dispositifs de concertation diversifiés.

Ce projet porte ainsi des ambitions fortes pour relever les défis majeurs des 10 à 15 prochaines années qu'ils soient environnementaux, sociaux ou encore économiques. Il vise par conséquent à agir en faveur de l'amélioration du cadre de vie des citoyens pour un territoire toujours plus agréable à vivre, notamment au bénéfice de l'épanouissement des familles.

#### **1. Le contexte d'élaboration du PLUi**

##### **1.1. Les objectifs**

A travers l'élaboration de ce premier PLU intercommunal, les huit villes de GPSO entendent poursuivre la construction du territoire : un territoire créatif, numérique et durable, capable de porter des initiatives d'envergure et de répondre aux défis de la ville de demain.

Afin de définir les objectifs poursuivis par le PLUi, les maires de GPSO ont souhaité s'inscrire dans une démarche de consultation préalable ambitieuse et innovante auprès des citoyens du territoire. Cette démarche a pris la forme de deux enquêtes : une enquête qualitative audiovisuelle avec un panel de 85 citoyens représentatifs du territoire et une enquête quantitative sous la forme d'un questionnaire qui a donné lieu à près de 14 000 réponses.

Ces enquêtes ont alimenté la réflexion sur les grands objectifs que devaient atteindre le PLUi qui ont été définis comme suit :

- Un territoire préservant la qualité de son cadre de vie,
- Un territoire durable et résilient qui œuvre en faveur de la transition écologique,

- Un territoire attractif et accueillant.

## 1.2. Un document co-construit avec les villes et en association avec les partenaires

Dans le respect des modalités de collaboration définies par le Conseil de territoire et avec la volonté de co-construire ce projet, les communes membres de GPSO ont été associées de façon étroite et continue à toutes les étapes de l'élaboration du PLUi :

- Avec les élus : 16 comités de pilotage en présence des élus communaux référents en urbanisme ; plusieurs séances de rencontres individuelles avec les maires, adjoints ou conseillers délégués en charge de l'urbanisme au sein de chaque commune ; 4 séminaires à l'adresse de l'ensemble des élus communaux (304 élus).
- Avec les services : une trentaine de réunions de travail avec l'ensemble des services des huit villes pour évoquer les sujets intercommunaux et de très nombreux temps d'échanges individuels avec chaque ville pour préciser les sujets d'ordre communal.

Enfin, des échanges ont également eu lieu en tant que de besoin avec les Personnes Publiques Associées (Etat, Région, Département, Métropole, chambres consulaires, etc.) et/ou Consultées au titre du Code de l'Urbanisme (associations environnementales agréées, bailleurs sociaux, collectivités limitrophes, etc.).

## 1.3. Bilan de la concertation et de la participation du public

Le PLUi a été l'occasion de mettre en place une instance nouvelle de concertation : le Comité Consultatif Territorial (CCT) composé de 73 membres issus de participants volontaires de l'enquête audiovisuelle et de représentants des instances communales. Il a joué un rôle de relais d'information entre les citoyens du territoire et GPSO et a permis de bénéficier de l'expertise d'usage de ses membres. Cette instance de dialogue a permis d'aborder les enjeux du PLUi de manière intercommunale, tout en prenant en considération les spécificités de chaque commune.

Sur toute la durée de la concertation, les recueils numériques et papiers, les mails et courriers ont permis de recueillir plus de 230 contributions du public. Les événements organisés durant la concertation ont rassemblé au total plus de 2200 participants. Les principaux événements organisés représentent :

- 16 réunions publiques
- 10 ateliers thématiques
- 8 balades urbaines
- 2 micro-trottoirs
- 6 ateliers du CCT

### Les grandes thématiques abordées durant la concertation et leur prise en compte dans le projet de PLUi

Les participants ont abordé une grande diversité de thématiques tout au long de la concertation, mais certains enjeux se sont révélés particulièrement prégnants :

- La préservation des qualités patrimoniales, urbaines et paysagères du territoire ;
- La volonté de poursuivre une densification raisonnée du territoire avec une approche qualitative concernant les nouvelles constructions ;
- La valorisation de la pleine terre et de la biodiversité, tant dans les milieux urbanisés que dans les espaces de nature ;
- La lutte contre le changement climatique, et notamment l'accompagnement de la transition énergétique ;

- La cohérence de l'armature territoriale et le développement des mobilités, notamment des mobilités douces sur l'ensemble du territoire, tout en préservant une place pour la voiture.

Ces enjeux sont au cœur des préoccupations de GPSO et trouvent naturellement leur expression dans le PLUi. Les orientations du PADD consacrent ces enjeux comme des axes forts du PLUi, qui sont traduites dans le Règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) par des dispositions ambitieuses qui concilient ces différents enjeux.

En particulier et pour répondre aux avis exprimés durant la concertation, le zonage du Règlement permet de prendre en considération les spécificités morphologiques des différentes communes. De plus, le Règlement concilie les nécessaires objectifs de création de logements que doit respecter le PLUi avec la préservation de l'identité des villes.

Ainsi, le projet de PLUi oriente les créations de logements vers des logements adaptés pour les familles, et encourage les transformations de l'existant pour limiter les nouvelles constructions. En parallèle, les nouvelles règles de pleine terre permettront de mettre en œuvre un projet ambitieux de développement de la nature dans les milieux urbanisés. Le Règlement encourage également le déploiement de dispositifs de production d'énergies renouvelables et favorise la sobriété énergétique des bâtiments.

Concernant le patrimoine, le projet de PLUi, avec l'appui direct des propositions du public issues de la concertation, identifie de nombreux nouveaux bâtiments et arbres à protéger. Les protections patrimoniales ont notamment été proposées par le public à l'occasion d'un temps de participation spécifique sur le patrimoine mis en place en mai-juin 2023.

## **2. Les pièces du dossier et leur contenu**

Conformément à l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, le dossier de PLUi est composé :

- D'un rapport de présentation
- D'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- D'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- D'un règlement (écrit et graphique),
- D'annexes.

### 2.1. Les grands enseignements du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

Le rapport de présentation comprend le diagnostic du territoire ainsi que l'état initial de l'environnement qui ont permis d'identifier les grandes caractéristiques du territoire de GPSO.

Il s'agit du territoire le plus dense de la Métropole du Grand Paris (MGP), hors Paris, avec 130 habitants par hectare au sein des espaces urbanisés, contre 80 habitants par hectare à l'échelle de la Métropole.

Le territoire possède également une très grande richesse patrimoniale, qu'il s'agisse de patrimoine bâti ou de patrimoine végétal. Ainsi, 56% du territoire est couvert par des espaces végétalisés (forêts, parcs, alignements d'arbres, jardins privés ...) faisant de GPSO l'un des deux territoires les plus verts de la métropole. Par ailleurs, 84% du territoire est couvert par des périmètres de protections (périmètres de monuments historiques, sites classés ou inscrits, secteur de patrimoine remarquable...) faisant de GPSO, le territoire le plus protégé de la Métropole après Paris compte tenu de la richesse de son patrimoine.

Il ressort enfin que GPSO est pleinement inscrit dans la dynamique métropolitaine, avec une bonne desserte en transport en commun, équipements et services (74% des logements du territoire sont situés à moins de 500 mètres d'une station ou d'une gare) et l'accueil de plus de 190 000 emplois, soit le 3<sup>ème</sup> pôle d'emplois d'Île-de-France (hors Paris).

Loin d'être ici exhaustifs, ces grands constats ont constitué un socle de réflexion utile pour la rédaction du PADD.

## 2.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD est l'expression politique du projet de territoire porté par le PLUi. Ayant pour objectif de faire de GPSO un territoire toujours plus agréable à vivre en faveur de l'épanouissement des familles, le PADD est structuré en 4 axes stratégiques et 12 orientations cadres :

- Axe 1 - Un territoire acteur de la transition écologique
  1. Caractériser et mettre en valeur le grand paysage
  2. Développer une stratégie performante de transition énergétique et environnementale
  3. Renforcer la résilience du territoire
  
- Axe 2 - Un territoire qui conjugue proximité, mobilité et habitat
  4. Orienter et accompagner l'organisation des mobilités sur le territoire
  5. Structurer un réseau de centralités équilibré, animé et fédérateur
  6. Poursuivre une évolution raisonnée de la population en cohérence avec la capacité d'accueil du territoire
  
- Axe 3 - Un territoire qui développe l'identité et la complémentarité de ses villes
  7. Affirmer les singularités des villes tout en amplifiant les synergies
  8. Protéger et valoriser les patrimoines urbains, architecturaux et paysagers
  9. Consolider les liens et limiter les ruptures au sein de GPSO et avec les territoires voisins
  
- Axe 4 - Un territoire créatif et innovant
  10. Affirmer le dynamisme économique du territoire
  11. Soutenir les initiatives économiques et sociales et favoriser l'émergence de talents
  12. Perpétuer la tradition d'innovation sur le territoire de GPSO

Chaque orientation cadre est déclinée en orientations. On compte ainsi 37 orientations qui précisent le projet de territoire, orientations ensuite traduites dans les documents à portée réglementaires du PLUi.

Suite aux débats qui se sont déroulés au sein du conseil du territoire et des conseils municipaux en décembre 2022, quelques ajustements ont été apportés au projet de PADD, sans pour autant modifier les principes définis pour chaque orientation.

## 2.3. Le règlement écrit

Le règlement écrit du PLUi fixe les conditions d'aménagement et de construction applicables sur les différentes parties du territoire. Ce règlement se caractérise par une structuration thématique, en 10 chapitres :

- Chapitre 1 - Dispositions générales.
- Chapitre 3 - Morphologie et implantation des constructions.

- Chapitre 4 - Nature et biodiversité.
- Chapitre 5 - Qualité urbaine, architecturale, énergétique et environnementale des constructions.
- Chapitre 6 - Patrimoine bâti et paysager.
- Chapitre 7 - Mixité fonctionnelle et sociale.
- Chapitre 8 – Stationnement.
- Chapitre 9 - Équipements et réseaux.
- Chapitre 10 - Cahiers réglementaires détaillés (patrimoine, emplacements réservés, servitudes de localisation, espaces verts protégés, gabarits-enveloppe, plans de masse).

#### 2.4. Le règlement graphique (plans)

Le PLUi comporte 5 plans réglementaires, qui s’articulent avec le règlement écrit.

- Un plan général qui délimite les 6 zones urbaines et leurs secteurs et la zone naturelle et ses deux secteurs l’un dédié à la seine et ses berges (Ns) et l’autre aux parcs naturels en milieu urbain (Np).
- Un plan des prescriptions et périmètres particuliers (Périmètres d’Attente de Projet Global, marges de recul, secteurs de mixité sociale, secteur de taille minimale de logement, emplacements réservés, etc.).
- Un plan des protections patrimoniales, écologiques et paysagères
- Un plan de pleine-terre et coefficient de biotope surfacique
- Un plan des secteurs d’application des règles de stationnement

Le choix de recourir à plusieurs documents graphiques s’explique par le souhait de faciliter la lecture des différentes informations pour le public, les pétitionnaires ou les services instructeurs.

#### 2.5. Les orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP sont des outils réglementaires qui participent à traduire le PADD. Elles sont complémentaires des règlements écrits et graphiques et s’imposent aux autorisations d’urbanisme selon un régime de compatibilité.

Le PLUi de GPSO comporte 4 cahiers d’OAP :

- 1 cahier d’OAP sectorielles applicables à des secteurs spécifiques pour lesquels sont fixés des principes d’aménagement concernant les espaces publics et la mobilité ; les paysages et la biodiversité ; la morphologie des constructions ; la programmation ; et la façon de mettre en œuvre des objectifs d’éco-construction ou d’éco-aménagement,
- 3 cahiers d’OAP thématiques
  - Espaces publics et mobilité
  - Continuités écologiques
  - Energies

#### 2.6. Les annexes

Les annexes du PLUi sont composées conformément aux articles L.151-43, R.151-51, R.151-52 et R.151-53 du Code de l’Urbanisme, dont les servitudes d’utilité publique, ainsi que d’autres documents à titre informatif.

### 3. Les grands principes et marqueurs réglementaires

Le PLUi de GPSO comporte plusieurs règles et principes réglementaires innovants qui marquent la spécificité du document et l'engagement du territoire et de ses Villes. Ils s'inscrivent dans l'ambition que GPSO soit un territoire toujours plus agréable à vivre, notamment en faveur de l'épanouissement des familles.

#### La règle de garantie de pleine-terre et de coefficient de biotope surfacique.

La réglementation de la pleine-terre revêt un intérêt particulier pour répondre aux enjeux d'infiltration des eaux de pluie, de renforcement de la présence du végétal, de préservation et développement de la biodiversité, de lutte contre les îlots de chaleur urbain... Elle répond également aux objectifs fixés par le projet de territoire (PADD) et aux prescriptions du SCoT de la Métropole du Grand Paris.

Ces prescriptions sont de maintenir globalement la proportion de pleine terre existante à l'échelle du territoire et de renforcer la pleine terre dans les secteurs les plus fortement imperméabilisés, pour tendre vers 30 % minimum de pleine terre.

Le caractère innovant de la règle de pleine-terre dans le PLUi repose en grande partie dans sa définition transversale à l'échelle de l'îlot (ensemble de parcelles entourées de voies ouvertes à la circulation) et non à l'échelle de la zone morphologique et sur le fait qu'elle s'appuie sur un diagnostic qui a permis d'estimer la part de pleine terre actuellement présente à l'échelle de l'ensemble des îlots du territoire.

Il en découle des règles différenciées et adaptées selon la situation de la pleine terre existante dans chaque îlot, dans l'objectif de :

- renforcer la présence de la pleine-terre dans les secteurs déficitaires et de la compléter le cas échéant par des surfaces éco-aménagées (dalles et toitures végétalisées, sols semi-perméables, etc.) ;
- maintenir la pleine-terre dans les secteurs non carencés.

#### Amélioration des performances énergétiques

Le PLUi encourage et favorise l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments, notamment via deux grands types de règles :

- Il permet les isolations thermiques par l'extérieur dont la réalisation rendrait le bâtiment non conforme aux règles d'implantation, d'emprise au sol ou de hauteur, en permettant de déroger à ces règles dans la limite de 30 cm d'épaisseur.
- Il autorise, sous conditions (production de logements, gains énergétiques...), des hauteurs complémentaires pour les copropriétés existantes faisant l'objet d'un projet de rénovation énergétique global significatif afin de faciliter son financement

#### Le Secteur de Taille Minimale des Logements

Il s'agit d'une règle qui vise à favoriser la production de logements familiaux, dans un contexte où GPSO observe une tendance au départ des familles dès lors que celles-ci ont 2 enfants ou plus. Ainsi, pour tout programme d'au moins 6 logements, il est attendu au moins 65% de logements de 3 pièces ou plus.

Cette règle concerne l'ensemble du territoire, à l'exception des secteurs déjà fortement pourvus en la matière (Marnes-la-Coquette et une grande partie de Meudon).

#### Les linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale

Ces dispositifs réglementaires permettent d'assurer le maintien, voire le développement des activités et services de proximité nécessaires à la population. Ils permettent notamment d'encadrer le changement de destination en interdisant par exemple qu'un local artisanal ou commercial ne se transforme en logement ou en bureau. Il impose également la création de rez-de-chaussée actifs en cas de démolition/reconstruction ou de nouvelles constructions.

### Les règles de stationnement

Les règles de stationnement sont fixées indépendamment du zonage principal. On compte ainsi 3 principaux secteurs qui précisent les attentes en matière de stationnement automobile pour les nouvelles constructions et les constructions existantes, notamment en lien avec la qualité de la desserte en transports en commun.

Ainsi, les nouvelles règles définies aboutissent à ne pas exiger plus de :

- 0,5 place par logement pour les T1-T2 et 1 place par logement pour les T3 et plus pour les communes limitrophes de Paris
- 1 place par logement pour les autres communes du territoire moins bien desservies en transports en commun et avec un relief plus marqué
- 0,5 place par logement pour le logement social sur l'ensemble du territoire.

Les différentes règles de stationnement ont été définies de façon équilibrée pour accompagner la tendance à la démotorisation des ménages, observée de façon générale sur l'ensemble des communes de GPSO, tout en évitant un report du stationnement sur l'espace public. L'espace public ayant plutôt vocation à répondre au développement des modes actifs et laisser la place à davantage de végétation.

Le PLUi accompagne également le développement des déplacements cyclables en fixant des normes de stationnement vélo minimales pour les programmes de logements collectifs, en cohérence avec le Code de la construction et de l'habitation : 1 place par logement pour les T1 et T2 et 2 places par logement pour les T3 et plus.

### La protection du patrimoine

Pour la protection du patrimoine bâti et arboré, une approche harmonisée a été mise en place à l'échelle des huit communes avec le concours de l'Architecte des Bâtiments de France. Les dispositions réglementaires ont été renforcées à travers des règles générales pour chacune des catégories de patrimoine identifiées et des prescriptions et recommandations plus spécifiques pour chaque bâtiment remarquable, ensemble bâti à caractère patrimonial et arbre remarquable (fiches individuelles).

### La fonctionnalisation des toitures

Les toitures-terrasses de 300 m<sup>2</sup> et plus doivent permettre de développer plusieurs fonctions ou usages parmi les suivants :

- Végétalisation,
- Agriculture urbaine,
- Dispositif(s) en faveur des énergies renouvelables,
- Espaces communs ou privatifs de confort ou d'agrément : terrasses, aires de jeux...

Il s'agit ainsi de traiter la toiture comme une « 5<sup>ème</sup> façade » en y développant des fonctions autres que purement techniques et permettant de répondre aux enjeux environnementaux ou de mieux vivre, par exemple.

### Faciliter l'adaptation et la transformation du bâti existant



Le PLUi comprend diverses règles pour faciliter la transformation du bâti existant notamment afin de faciliter sa réhabilitation, d'accompagner les changements d'usage et de prendre en compte l'évolution dans le temps. Il s'agit également de mobiliser les capacités de l'existant pour participer à l'offre de logements supplémentaires.

A titre d'exemple, le PLUi comprend des règles spécifiques en matière de stationnement pour les constructions existantes. Les dispositions des secteurs de taille minimale de logements ne concernent pas les opérations de transformation d'immeubles de bureaux en logements afin d'éviter de poser des entraves trop fortes à cette dynamique qui rencontre des difficultés techniques et des coûts élevés.

#### **4. L'évaluation environnementale du PLUi**

Le PLUi a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a été menée en parallèle de l'élaboration du projet, de façon totalement intégrée et itérative. Elle est venue nourrir le PLUi à chaque étape pour que l'environnement ne soit pas perçu comme une contrainte mais constitue un des éléments fondateurs du projet.

Elle a porté sur les thématiques environnementales suivantes :

- Paysage et patrimoine
- Trame Verte et Bleue et biodiversité
- Gestion durable des ressources et le métabolisme urbain
- Santé et sécurité urbaine

Considérant les mesures intégrées, l'évaluation environnementale ne fait pas apparaître pas d'incidence négative résiduelle notable sur l'environnement par rapport au scénario « au fil de l'eau ». Le PLUi permet d'envisager de surcroît des incidences positives liées à sa mise en œuvre, incidences qui seront suivies par la mise en place d'indicateurs chiffrés.

Ceci étant exposé, il vous est proposé d'émettre un avis favorable au projet de PLUi de GPSO arrêté le 7 février 2024.

### **LE CONSEIL MUNICIPAL**

#### **Entendu cet exposé ;**

**VU** le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L. 5219-2 et L. 5219-5 déterminant les compétences des établissements publics territoriaux et les conditions d'exercice des compétences précédemment transférées aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre existants au 31 décembre 2015 ;

**VU** le décret n° 2015-1656 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège est à Meudon ;

**VU** le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 134-7, L. 153-15 et R. 153-5 ;

**VU** la délibération n° C2022/02/04 du conseil territorial de Grand Paris Seine Ouest en date du 9 février 2022 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal et définissant les objectifs et modalités de la concertation et les modalités de la collaboration avec les communes membres ;

**VU** le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du conseil de territoire le 14 décembre 2022 ;

**VU** le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ayant eu lieu au sein du conseil municipal de la commune de Marnes-la-Coquette le 7 décembre 2022 ;

**VU** le projet de PLUI de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest arrêté par délibération du conseil de territoire du 7 février 2024, en ligne sur le site de GPSO à l'adresse suivante : <https://www.seineouest.fr/vos-services/urbanisme/plui/dossier> ;

**Le rapporteur entendu ;**

**APRES EN AVOIR DELIBERE**

**EMET** un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'établissement public territorial Grand Paris Seine Ouest arrêté par délibération du conseil de territoire en date du 7 février 2024.

\*\*\*\*

**2.2. : Vote du montant de l'astreinte infligée en cas d'infraction au Code de l'Urbanisme :**

Madame le Maire informe le Conseil municipal que le Code de l'Urbanisme permet, depuis 2020, de prononcer une astreinte pouvant aller jusqu'à 500 euros par jour à l'encontre de celui qui construit en méconnaissance des règles d'urbanisme (soit parce qu'il n'a pas déposé de demande d'autorisation quand cela était nécessaire, soit parce qu'il a réalisé des travaux non conformes à l'autorisation obtenue).

Constatant que les cas d'infraction au Code de l'Urbanisme sont malheureusement en augmentation sur la commune (qu'il s'agisse de ravalement d'une couleur non autorisée par l'architecte des Bâtiments de France, d'implantation d'abri de jardin, de construction de mur en parpaing en guise de clôture...), Madame le Maire propose au conseil de mettre en place ce régime d'astreinte pour convaincre les plus récalcitrants.

Cette astreinte s'inscrit dans le cadre d'une mise en demeure adressée à l'auteur de l'infraction, mise en demeure qui ne peut intervenir qu'après avoir invité l'intéressé à présenter ses observations, comme le prévoit l'article L481-1 du Code de l'Urbanisme.

Madame le Maire propose de fixer cette astreinte à 50 euros par jour de retard.

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

**VU** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L481-1 à L 481-3,

**Considérant** le particularisme de la commune de Marnes-la-Coquette en matière de protection architecturale et urbaine (bourg classé en Site Patrimonial Remarquable, avis de l'Architecte des Bâtiments de France requis sur l'ensemble du territoire de la commune, recensement de plusieurs propriétés répertoriées « d'intérêt » ou « remarquables »).

**Considérant** les nombreuses infractions au code de l'urbanisme constatées sur la commune.

**Entendu** l'exposé de Madame le Maire.

Le Conseil municipal, à l'unanimité et après en avoir délibéré,

**PREND ACTE** de la possibilité de prononcer, en cas d'infraction au Code de l'Urbanisme et sous réserve d'avoir respecté la procédure et notamment la règle du contradictoire, une astreinte d'un montant maximal de 500 € par jour de retard.

**FIXE** le montant de cette astreinte à 50 € par jour de retard.

\*\*\*\*

### **III. Finances :**

#### **3.1. : Approbation du compte de gestion commune 2023 :**

Madame le Maire soumet au Conseil municipal le compte de gestion 2023 établi par Monsieur le Directeur du Service de Gestion Comptable de Boulogne-Billancourt, en date du 1<sup>er</sup> février 2024.

**VU** la nomenclature M57,

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**ENTENDU** l'exposé de Madame le Maire,

Le Conseil municipal, à l'unanimité,

**APPROUVE** le compte de gestion 2023 de Monsieur le Directeur du Service de Gestion Comptable de Boulogne-Billancourt, arrêté aux chiffres ci-dessous :

<b>Section de fonctionnement</b>		<b>Section d'investissement</b>	
Recettes	<b>2 692 832,06 €</b>	Recettes	<b>693 818,94 €</b>
Dépenses	<b>2 495 637,35 €</b>	Dépenses	<b>873 629,10 €</b>
Excédent 2023 de	<b>197 194,71 €</b>	Déficit 2023 de	<b>179 810,16 €</b>
Report excédent de clôture 2022 de	<b>987 784,86 €</b>	Report déficit de clôture 2022 de	<b>121 875,77 €</b>
Excédent de clôture au 31 décembre 2023 de	<b>1 184 979,57 €.</b>	Déficit de clôture au 31 décembre 2023 de	<b>301 685,93 €.</b>

\*\*\*\*

#### **3.2. Vote du compte administratif 2023 :**

Madame le Maire s'étant retirée, Madame Eveline de MENDONÇA, 2ème Adjoint au Maire, préside la séance.

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Compte de gestion 2023 établi par Monsieur le Trésorier du Service de Gestion Comptable de Boulogne-Billancourt, en date du 1<sup>er</sup> février 2024.

Le Conseil municipal, à l'unanimité,

**APPROUVE** le compte administratif, arrêté aux chiffres ci-dessous :

<b>Section de fonctionnement</b>		<b>Section d'investissement</b>	
Recettes	<b>2 692 832,06 €</b>	Recettes	<b>693 818,94 €</b>
Dépenses	<b>2 495 637,35 €</b>	Dépenses	<b>873 629,10 €</b>
Excédent 2023 de	<b>197 194,71 €</b>	Déficit 2023 de	<b>179 810,16 €</b>
Report excédent de clôture 2022 de	<b>987 784,86 €</b>	Report déficit de clôture 2022 de	<b>121 875,77 €</b>
Excédent de clôture au 31 décembre 2023 de	<b>1 184 979,57 €.</b>	Déficit de clôture au 31 décembre 2023 de	<b>301 685,93 €.</b>

**CONSTATE** que le compte administratif 2023 présenté par Madame Eveline de MENDONÇA, 2<sup>ème</sup> Adjoint au Maire, est en conformité avec le compte de gestion de Monsieur le Directeur de du Service de Gestion Comptable de Boulogne-Billancourt,

**PRECISE** que le compte administratif comporte un reste à réaliser présentant un solde en recettes de **364 187,00 €** selon le détail suivant :

- restes à réaliser recettes : **429 776,00 €**  
- restes à réaliser dépenses : **65 589,00 €**

Le budget présente un excédent de clôture, toutes sections confondues de **883 293,64 €**, hors restes à réaliser.

\*\*\*\*\*

### **3.3. Affectation du résultat compte commune 2023 :**

Madame le Maire indique au Conseil que l'excédent de clôture 2023 est affecté comme suit :

- . à hauteur de + **883 293,64 €**, en section de fonctionnement (R002),
- . à hauteur de + **301 685,93 €**, en section d'investissement (D001),
- . a hauteur de + **301 685,93 €**, en section de fonctionnement (R1068).

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** la nomenclature M57.

**ENTENDU** la proposition de Madame le Maire,

Le Conseil municipal, à l'unanimité,

**DECIDE** d'affecter le déficit d'investissement de **301 685,93 €** au D001 et l'excédent de fonctionnement de **883 293,64 €** au R002,

**PREND ACTE** des inscriptions comptables :

<b>D001</b>	<b>301 685,93 €</b>
<b>R002</b>	<b>883 293,64 €</b>
<b>R1068</b>	<b>301 685,93 €</b>

\*\*\*

**3.4. : Vote du budget primitif commune 2024 :**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code Général des Impôts, notamment son article 1636b sexies,

**VU** la loi n° 80.10 du 10 janvier 1980 modifiée, relative aux votes des taux d'imposition applicables aux taxes locales directes,

**VU** la loi NOTRÉ n° 2015-991 en date du 7 août 2015,

**VU** l'instruction budgétaire et comptable n° 96.078 M.14 du 1er août 1996, modifiée,

**VU** la délibération du Conseil municipal prise le 6 mars 2024 approuvant le compte administratif 2023,

**VU** le compte de gestion de l'exercice 2023 établi par Monsieur le Trésorier du Service de Gestion Comptable de Boulogne-Billancourt, receveur municipal,

**VU** le débat d'orientation budgétaire tenu le 1<sup>er</sup> février 2024,

**CONSIDERANT** l'affectation d'un résultat de clôture de 883 293,64 €, toutes sections confondues,

**ENTENDU** l'exposé de Madame le Maire présentant le projet de Budget Primitif 2024.

Le Conseil municipal, à l'unanimité et après en avoir délibéré,

**DECIDE** d'approuver le Budget Primitif de la commune de l'exercice 2024, présentant en recettes et en dépenses, les totaux ci-après :

<b>SECTION DE FONCTIONNEMENT</b>	
Recettes	<b>3 644 593,64 €</b>
Dépenses	<b>3 644 593,64 €</b>
Dont prélèvement pour la section investissement	<b>1 066 693,64 €</b>
<b>SECTION D'INVESTISSEMENT</b>	
Dépenses	<b>1 913 156,53 €</b> <b>dont 65 589 € de restes à réaliser</b>
Recettes	<b>1 913 156,53 €</b> <b>dont 429 776 € de restes à réaliser</b>
Dont prélèvement pour la section investissement	<b>1 066 693,64 €</b>

**DECIDE** de fixer le produit fiscal attendu des taxes locales directes et contribution à titre prévisionnel :

Produit fiscal attendu : **1 895 000,00 € (sous réserve de la transmission de l'Etat 1259MI).**

**APPROUVE** le document comptable ci-joint, retraçant le détail des inscriptions budgétaires.

\*\*\*

### **3.5. Fixation du taux des impôts communaux :**

Madame le Maire rappelle qu'en contrepartie de la perte du produit de la Taxe d'Habitation (TH) sur les résidences principales d'une part, et du produit des rôles supplémentaires et des allocations de compensation de la taxe d'habitation d'autre part, l'Etat transfère aux communes le produit de taxe foncière jusqu'alors perçu par le département (7,08 %). La réforme se voulant financièrement neutre et le produit Taxe de Foncier Bâti (TFB) départemental ne couvrant qu'une partie de la perte de la Taxe d'Habitation (TH) des Résidences Principales (THRP) sur le territoire, un coefficient correcteur sera appliqué aux nouvelles recettes de taxe foncière.

Ce coefficient correcteur, positif dans le cas de Marnes-la-Coquette, permettra de conserver une partie du dynamisme des bases fiscales : l'évolution des bases de taxe foncière s'appliquera sur l'ensemble du produit fiscal.

Les taux 2024 de taxe foncière sur les propriétés bâties cumulent donc le taux ville 2023 et le taux départemental 2020, sans augmentation des taux par la commune pour l'année 2024.

Les taux 2024 de taxe foncière sur les propriétés bâties cumulent donc 6,78 % + 7,08 %, sans augmentation par rapport à l'année 2023.

Par ailleurs, la commune ayant décidé la majoration du taux de la Taxe d'Habitation sur les résidences secondaires il est nécessaire de voter le taux de la Taxe d'Habitation malgré sa suppression sur les résidences principales.

- VU** le Code Général des Impôts, notamment son article 1636 b sexies,
- VU** la loi n° 80-16 du 10 janvier 1980 modifiée, relative aux votes des taux d'imposition applicables aux taxes locales directes,
- VU** la loi de finances pour 2024,
- VU** la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République,

**CONSIDERANT** l'intégration de la ville de Marnes-la-Coquette au sein de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Seine Ouest à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014,

**CONSIDERANT** l'avènement de la Métropole Grand Paris à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016,

**CONSIDERANT** les nouveaux flux financiers intervenant entre la ville de Marnes-la-Coquette et l'Etablissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest,

**CONSIDERANT** la réforme de la taxe d'habitation portant suppression de celle-ci pour les résidences principales.

Le Conseil municipal, à l'unanimité,

**VOTE** les taux d'impôts suivants :

	<b>2024</b>
Taxe foncière sur les propriétés bâties	13,86 % (6,78 % + 7,08 %)
Taxe foncière sur les propriétés non bâties	13,32 %
Taxe d'Habitation	13,24 %

\*\*\*

### **3.6. : Attribution des subventions et des contributions aux groupements :**

Madame le Maire présente aux membres du Conseil municipal les demandes de subventions reçues, d'une part des établissements communaux (la Caisse des Ecoles et le Centre Communal d'Action Sociale) et d'autre part de divers organismes publics et associations à but culturel, sportif, social, santé et environnement.

#### **ETABLISSEMENTS COMMUNAUX**

**ENTENDU** l'exposé de Madame le Maire,

**VU** le débat d'orientation budgétaire tenu le 1<sup>er</sup> février 2024,

Le Conseil municipal, à l'unanimité et après en avoir délibéré,

**DECIDE** d'attribuer une subvention maximale de :

- **75 000 €** à la Caisse des Ecoles,
- **15 000 €** au Centre Communal d'Action Sociale.

## ASA MARCHE

Le Conseil municipal, à l'unanimité, moins les membres du Conseil municipal sociétaires de l'ASA Marche, qui ne participent pas au vote, à savoir Mesdames Christiane BARODY-WEISS, Soëzic MELLET-CANOT, Ann AMSELLEM et Monsieur Liam PERRIER.

**DECIDE** d'attribuer à l'Association Syndicale Autorisée du Domaine de la Marche :

- une subvention d'investissement de **22 000 €**, s'appliquant au programme de travaux de voirie, du fait de l'ouverture au public du Domaine.

## AUTRES ORGANISMES ET ASSOCIATIONS

Le Conseil municipal, à l'unanimité,

**DECIDE** d'accorder les subventions suivantes aux organismes publics et associations précisées dans le document ci-joint :

<b>ASSOCIATIONS</b>	<b>2024</b>
Caisse des Ecoles	<b>75 000,00 €</b>
CCAS	<b>15 000,00 €</b>
ASA Marche	<b>22 000,00 €</b>
CLIC Gérico	<b>2 810,00 €</b>
ADEP Hôpital Raymond Poincaré de Garches	<b>300,00 €</b>
Aide et soutien à domicile	<b>1 050,00 €</b>
Amis de la Forêt de Fausses Reposes	<b>150,00 €</b>
APEI Rueil-Malmaison	<b>300,00 €</b>
Cap Devant	<b>2 000,00 €</b>
Association Directeurs Généraux des Hauts-de-Seine	<b>200,00 €</b>
Association des Paralysés de France	<b>300,00 €</b>
Association Espaces	<b>1 000,00 €</b>
Association Familiale du Pré-au-Bois	<b>10 000,00 €</b>
Basket club Vaucresson	<b>200,00 €</b>
Club d'Amitié des Aînés de Vaucresson	<b>1 100,00 €</b>
Croix Rouge Française Vaucresson	<b>300,00 €</b>
Estrade	<b>200,00 €</b>
Handball Club Vaucresson	<b>200,00 €</b>
Le Marche Pied	<b>500,00 €</b>
Association sportive commissariat de Saint-Cloud	<b>150,00 €</b>
Les Jardins Familiaux de Garches	<b>150,00 €</b>
Loisirs et Culture des Jeunes	<b>1 350,00 €</b>
Marnes Animation	<b>2 000,00 €</b>
Quelque chose en plus	<b>500,00 €</b>
Rugby Club de Garches	<b>200,00 €</b>
Sites et cités remarquables	<b>315,00 €</b>
UNAFAM 92	<b>300,00 €</b>
Union Fraternelle et Sportive des Jeunes	<b>200,00 €</b>
Vaucresson Accueil et loisirs	<b>250,00 €</b>



<b>PARTICIPATION AUX ORGANISMES DE REGROUPEMENT</b>	<b>2024</b>
Association des Maires du Département 92	<b>344,85 €</b>
Club MAGEL	<b>40,00 €</b>
SIGEIF	<b>585,53 €</b>
SIPPEREC électricité	<b>704,60 €</b>
SIPP'N'CO	<b>567,66 €</b>
Agence de l'Energie et du Climat	<b>400,00 €</b>
SIFUREP	<b>982,87 €</b>

\*\*\*

**3.7. : Affectation de la Dotation Equipement des Territoires Ruraux (DETR) 2024 :**

Madame le Maire rappelle que la commune de Marnes-la-Coquette reste éligible à la Dotation d'Equipement des Territoires Ruraux (DETR) au vu de la taille de sa population (qui reste inférieure à 2.000 habitants).

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

**VU** la lettre de Monsieur le Préfet en date du 29 février 2024,

**CONSIDERANT** que la population de la commune de Marnes-la-Coquette est inférieure à 2.000 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2024,

**CONSIDERANT** que le montant de la DETR alloué à la commune de Marnes-la-Coquette en 2024 est de 122 562 €,

**ENTENDU** l'exposé de Madame le Maire.

Le Conseil municipal, à l'unanimité et après en avoir délibéré,

**DECIDE** d'affecter la DETR 2024 aux projets suivants :

**A. Eglise :**

- Reprise des réseaux enterrés eaux pluviales - estimation : 85 609,46 € H.T.

**B. logement communal :**

- Maison du gardien du cimetière (Isolation thermique par le sol) - estimation : 5 448,60 € H.T.

**C. Mairie :**

- Câblage informatique - estimation : 3 773,00 € H.T.

- Restauration souche cheminée - estimation : 6 234,30 € H.T.

**D. Ecole Maurice Chevalier :**

- Rénovation entrée (enrobé) - estimation : 9 979,63 € H.T.

**E. Ecole de la Marche :**

- Travaux de peinture - estimation : 22 200,00 € H.T.

- |                                       |                                 |
|---------------------------------------|---------------------------------|
| - Remplacement portail                | - estimation : 7 753,00 € H.T.  |
| - Chemisage évacuation eaux pluviales | - estimation : 15 000,12 € H.T. |

Total : 155 998,11 € H.T.

\*\*\*

**IV: Nomination d'un nouveau délégué au transport, au stationnement, à la sécurité routière et à la mobilité, en remplacement de Monsieur Thierry MORAEL :**

Madame le Maire rappelle que Monsieur Thierry MORAEL avait une délégation relative au transport, au stationnement, à la sécurité routière et à la mobilité. Suite à sa démission, il convient d'attribuer cette délégation à un autre conseiller municipal.

Madame Antoinette LEMOINE-CORBEL propose sa candidature à la fonction de délégué au transport, au stationnement, à la sécurité routière et à la mobilité.

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

**Considérant** la démission de son mandat de Conseiller municipal de Monsieur Thierry MORAEL,

**Entendu** l'exposé de Madame le Maire.

Le Conseil municipal, à l'unanimité et après en avoir délibéré,

**APPROUVE** la candidature de Madame Antoinette LEMOINE-CORBEL à la fonction de délégué au transport, au stationnement, à la sécurité routière et à la mobilité, titulaire,

**APPROUVE** la candidature de Madame Awatif LASRI à la fonction de délégué au transport, au stationnement, à la sécurité routière et à la mobilité, suppléante,

**DESIGNE** Madame Antoinette LEMOINE-CORBEL, titulaire à la fonction de délégué au transport, au stationnement, à la sécurité routière et à la mobilité.

**DESIGNE** Madame Awatif LASRI, suppléante à la fonction de délégué au transport, au stationnement, à la sécurité routière et à la mobilité.

\*\*\*

**V. Questions diverses :**

Madame le Maire donne lecture des décisions suivantes :

- **Décision n°2024-39** : la commune a passé commande à la société **VANHAE SEBROUCK** – 2 bd Aristide Briand – 92150 SURESNES pour des travaux de remplacement des chaudières de l'école de la Marche ainsi que de l'église pour un montant de 12 723,30 € TTC ;

- **Décision n°2024-52** : la commune a passé commande à la société **MAMIAS** – 16 rue de Derrière la Montagne – 77500 CHELLES pour des travaux de remplacement du moteur de la cloche de l'église Sainte Eugénie pour un montant de 1 644,00 € TTC ;

- **Décision n°2024-53** : la commune a passé commande à la société **DEKRA** – Agence Ile-de-France – rue de la Boursidière – 92350 LE PLESSIS ROBINSON pour des prestations électriques à la mairie et de contrôle du paratonnerre de l'église Sainte Eugénie pour un montant de 1 763,00 € HT ;

Monsieur D'ALLEMAGNE confirme le bienfondé de la mise en place du système d'astreinte pour lutter contre les infractions au Code de l'urbanisme.

Madame le Maire évoque le mur de clôture de la propriété de Monsieur D'ALLEMAGNE. Celui-ci présente une large surface immaculée et le risque de vandalisme par tag est réel. Elle indique avoir pris contact avec une société spécialisée dans la réalisation de fresques murales. Le mur pourra ainsi être revêtu d'une fresque élégante qui dissuadera tout acte de vandalisme.

Madame GAUCHERY partage avec le conseil municipal son désarroi suite à l'effondrement du mur de sa propriété sur l'escalier du quartier des Terrasses. Cet incident s'est produit dans la nuit du lundi au mardi 5 mars Elle rappelle que Monsieur CHATIGNOUX, en mai 2022, lui avait signalé le risque que faisait peser sur l'intégrité de ce mur une fissure visible à l'œil nu. Elle indique que, dans le prolongement de cette alerte, Madame le Maire s'était rendue sur place, en compagnie d'un responsable de Grand Paris Seine Ouest. Des préconisations de mise en sécurité avaient alors été émises et communiquées à Madame GAUCHERY. Cette dernière informe le conseil municipal qu'elle avait alors fait venir un ingénieur sur place, qui avait expliqué que le mur était susceptible de tomber mais qu'il n'y avait pas d'urgence. Madame GAUCHERY exprime ses profonds regrets de ne pas avoir apporté l'attention requise à la situation et de ne pas avoir posé d'étais contre le mur pour le retenir de façon préventive. Les fortes pluies qui se sont abattues sur la commune ont fait gonfler la terre de son jardin et provoqué un phénomène de poussée qui finalement a entraîné l'effondrement du mur. Madame GAUCHERY indique avoir contacté une entreprise en vue de déblayer les gravats et de poser une nouvelle clôture. Elle reconnaît que sa responsabilité civile est engagée auprès de la propriété voisine ainsi que de Grand Paris Seine Ouest (du fait du dommage causé à la main courante). Elle a contacté d'ores et déjà son assurance, qui doit nommer un expert dans les meilleurs délais qui viendra sur place constater les dégâts, avant que ne soit procédé au déblaiement des gravats.

Madame le Maire prendra un arrêté d'interdiction d'accès à l'escalier des Terrasses.

Madame BOUVET évoque la prochaine mise en place d'un uniforme à l'école. Monsieur BEHAREL souhaite savoir qui décide de la composition des uniformes. Madame le Maire indique que rien n'est finalisé à ce stade. Il faudra par contre que le conseil d'école modifie le règlement intérieur pour rendre obligatoire le port de la tenue.

Madame BOUVET informe le conseil que seuls 30% des Marnois sont abonnés à la fibre. Elle rappelle que les personnes intéressées par le haut débit doivent se renseigner sur le site internet de XP fibre pour savoir s'ils sont éligibles à la fibre, puis contacter l'opérateur de leur choix. Monsieur PERRIER fait valoir qu'il a suivi cette démarche sans qu'aucun opérateur n'accepte de se déplacer à son domicile pour procéder au raccordement. Il précise que plusieurs riverains, dans son voisinage, rencontrent la même difficulté. Madame AMSELLEM présente son cas personnel en précisant qu'elle a fait raccorder sa propriété sur un réseau très haut débit situé sur la commune de Vaucresson. Madame BOUVET dévoile au conseil que suite à un bug survenu sur le logiciel de XP Fibre certaines adresses sont gelées, ce qui retarde le déploiement de la fibre.

Madame LASRI regrette que les travaux sur le réseau ferré entraînent la fermeture du passage à niveau de l'avenue Pasteur dès 20h00 sur la période concernée (du 6 au 11 mai et du 24 juin au 11 juillet 2024).

Madame le Maire déplore également cette contrainte et souligne que le remplacement du passage à niveau à deux fois deux barrières n'est pas prévu dans le cadre du chantier de remplacement des voies.

\*\*\*\*

**L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21 heures 45.**

**Le Secrétaire de Séance,**

**Samuel BEHAREL**

**Le Maire,  
Vice-Président de Grand Paris Seine Ouest,**

**Christiane BARODY-WEISS**