

DEP	INSEE	ANNEE	N°
60	500	2021	86

COMMUNE

EXTRAIT DU REGISTRE

LE PLESSIS BELLEVILLE  
8, Place de l'Eglise  
60330 LE PLESSIS BELLEVILLE

DES DELIBERATIONS DU  
CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 11 DECEMBRE 2021

Nombre de membres  
En exercice : 23  
Présents : 16  
Votants : 19

Le onze Décembre 2021 à 9 h 30  
le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni  
au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses  
séances sous la présidence de M. SMAGUINE Dominique.

Date de convocation :

3 Décembre 2021

Date d'affichage :

3 Décembre 2021

**PRESENTS :** SMAGUINE Dominique, DUVILLIER Benoît Dominique, WILLET Catherine, ADOUENI Léon, SAUVAT Sandrine, TRABELSI Daniel, THIMOTHE Ketty, GAILLET Gérard, BOUHOURS LOUEDEC Klervi, ALEXANDRE Valérie, ROBERT Bruno, ZITO Josette, RIFFET Michel, CAVROS Henri, ESPOSITO Laetitia, LUKUNGA Joseph

**ABSENTS EXCUSES :**

Monsieur MARTIN Philippe

Monsieur GOMIS Pierre qui a donné pouvoir à Madame THIMOTHE Ketty

Madame HAMARD Angèle

Madame BOULE Annie

Madame CHEVALIER Christine qui a donné pouvoir à Monsieur LUKUNGA Joseph

Madame MASSAU Fatima

Madame POUSSON Fanny qui a donné pouvoir à Madame ESPOSITO Laetitia

**Secrétaire de Séance : Monsieur Benoit-Dominique DUVILLIER**

**Objet : Approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme**

Monsieur le Maire rappelle les motifs qui ont motivé la décision de procéder à une modification du Plan Local d'Urbanisme tel qu'énoncés dans l'arrêté du maire 2020-239-DS-CM du 26 octobre 2020 :

**1/ Encadrer la constructibilité :**

De nombreux projets immobiliers ont conduit la municipalité à repenser le règlement du Plan Local d'Urbanisme afin de limiter la construction de collectifs sur de grands terrains accueillants auparavant des pavillons.

**2/Affiner le règlement du PLU :**

La pratique de l'instruction amène la commune à revoir le règlement afin de le rendre plus précis et ainsi limiter les risques de contentieux.

**Point à modifier dans le règlement du PLU- zone UA-UB -UC-UP :**

- Diminuer la hauteur maximale en zone urbaine de 12m à 9m au faîtage ou acrotère.
- Exiger 60% d'espace verts sur un terrain. Cela permet de limiter la constructibilité, en particulier des petits terrains, de répondre aux objectifs du SAGE de la Nonette concernant la gestion des eaux pluviales en augmentant la perméabilité des sols et de favoriser les îlots de fraîcheur (recommandation issue de la loi climat et résilience de 2021)
- Autoriser l'utilisation de matériaux éco-responsable.

- Remplacer la règle d'une place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée par celle de deux places par logement. Au lieu d'indiquer que la place doit avoir 12m<sup>2</sup>, indiquer les dimensions 2.50 x5 et 3x5 pour les places PMR.
- Autoriser les panneaux rigides uniquement sur les limites séparatives
- Imposer une mixité sociale dans les programmes de plus de 20 logements.

### **3/ Se mettre en compatibilité avec le SCOT Pays de Valois**

#### **4/ Créer une OAP sur la parcelle située 16, rue du vert Buisson cadastrée AE 228**

Cette parcelle de 5045m<sup>2</sup> sera soumise à une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de conserver une partie des espaces verts en fond de parcelles et d'accueillir soit des équipements publics soit un mixte habitat/équipements publics.

L'enquête publique s'est déroulée du 18 juin au 19 juillet 2021. Le Commissaire Enquêteur a rendu ses conclusions le 11 août 2021 : un avis favorable assortie des prescriptions suivantes :

- Procéder dans les meilleurs délais à une révision du PLU
- Abandonner le projet de la zone 2AUH
- Eviter la construction d'immeubles collectifs en zone pavillonnaire
- Reconsidérer certaines infrastructures qui ne semblent pas appropriées à une expansion aussi rapide de l'urbanisation
- Revisiter la destination de l'OAP PSDA/EGB dans le cas des départs des activités afin de ne pas augmenter le caractère minéral de la ville

Suite à ces conclusions, le projet de modification de PLU a été arrêté.

La présente modification concerne les points suivants :

#### **1/Suppression de la zone 2AUH**

#### **2/Modification du règlement du PLU- zone UA-UB -UC-UP :**

- Diminuer la hauteur maximale de 12m à 9m au faîtage ou acrotère.
- Augmenter les distances des constructions par rapport aux limites séparative à 4 mètres minimum au lieu de 3m
- Exiger 60% d'espace verts sur un terrain. Cela permet de limiter la constructibilité, en particulier des petits terrains, de répondre aux objectifs du SAGE de la Nonette concernant la gestion des eaux pluviales en augmentant la perméabilité des sols et de favoriser les îlots de fraîcheur (recommandation issue de la loi climat et résilience de 2021)
- Autoriser l'utilisation de matériaux éco-responsable.
- Remplacer la règle d'une place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée par celle de deux places par logement. Au lieu d'indiquer que la place doit avoir 12m<sup>2</sup>, indiquer les dimensions 2.50 x5 et 3x5 pour les places PMR.
- Autoriser les panneaux rigides uniquement sur les limites séparatives
- Imposer une mixité sociale dans les programmes de plus de 20 logements.
- Interdire les toitures terrasses sauf pour les annexes

#### **3/ Création d'une OAP sur la parcelle située 16, rue du vert Buisson cadastrée AE 228**

Cette parcelle de 5045m<sup>2</sup> sera soumise à une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de conserver une partie des espaces verts en fond de parcelles et d'accueillir soit des équipements publics soit un mixte habitat/équipements publics.

## Le Conseil Municipal

Le Maire de Le Plessis-Belleville ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-41 et suivants ;

Vu la délibération du 20 avril 2018 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'arrêté 2019-100-CM du 15 avril 2019 portant mise à jour n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'arrêté 2020-88-CM du 9 juin 2020 portant mise à jour n°2 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'information au Conseil Municipal le 25 septembre 2020 ;

Vu l'arrêté du maire n°2020-239-DS-CM du 26 octobre 2020 prescrivant la modification du PLU ;

Vu la notification au PPA (Personnes Publiques Associées) du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme en date du 15 février 2021 ;

Vu l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Régionale Haut-de-France n°2021-5203 dispensant d'évaluation environnementale la modification du PLU ;

Vu les avis des personnes publiques associées à savoir :

- L'avis favorable de la Mairie de Montagny Sainte Félicité en date du 19 février 2021
- L'avis défavorable de la Chambre d'Agriculture en date du 24 mars 2021
- L'avis défavorable de la mairie de Lagny-le-Sec en date du 10 avril 2021
- L'avis de la Communauté de Communes du Pays de Valois en date du 31 mai 2021
- L'avis de la Région Haut de France en date du 18 mars 2021

Vu l'arrêté du maire en date du 31 Mai 2021 soumettant à enquête publique le projet de modification du PLU du 18 juin au 19 juillet 2021 ;

Vu le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur en date du 11 Août 2021 donnant un avis favorable au projet assorti des 5 recommandations suivantes :

- Procéder dans les meilleurs délais à une révision du PLU
- Abandonner le projet de la zone 2AUH
- Éviter la construction d'immeubles collectifs en zone pavillonnaire
- Reconsidérer certaines infrastructures qui ne semblent pas appropriées à une expansion aussi rapide de l'urbanisation
- Revisiter la destination de l'OAP PSDA/EGB dans le cas des départs des activités afin de ne pas augmenter le caractère minéral de la ville

**Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire,**

Considérant que la modification de Plan Local d'Urbanisme, telle qu'elle est présentée au Conseil Municipal, est prête à être approuvée, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme,

**Après en avoir délibéré**

**Approuve à l'unanimité** la modification de PLU telle qu'elle est annexée à la présente délibération.

Conformément aux articles R153-20 et R153-21, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. De plus, cette délibération sera publiée dans le recueil des actes administratifs de la commune.

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Le Maire :

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité
- Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception au représentant de l'Etat.

Fait et délibéré le 11 Décembre 2021 à Le Plessis Belleville  
Le Maire, Dominique SMAGUINE

