

COMMUNE DE VIELS MAISONS

COMPTE-RENDU de la REUNION du CONSEIL MUNICIPAL
17 janvier 2022

Le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en lieu et place habituels de sa séance ordinaire sous la présidence de Monsieur Alexandre Lemoine

Date de convocation 4 janvier 2022

Présents : Lemoine Alexandre, Mary Brigitte, Parent Defer Elisabeth, Sauget Caroline, Bonnard Delphine, ALBY Christian, Lefevre Pascal, Mazurek Laura, Pietruszka Sandra

Pouvoir : Drapier Jean-François à Lemoine Alexandre

Absents : Ricouard Amandine, Pachot Frédéric,

Excusés : D'Hayer Joel, Quesney François, El Bahri Monder jusqu'à 19h04

Ordre du jour

M. le Maire propose l'ajout d'un ordre du jour, le conseil accepte à l'unanimité sa demande.

- * Approbation du dernier compte rendu
- * Arrêt du PLU
- * Décision modificative au budget communal

1) APPROBATION DU DERNIER COMPTE RENDU

10 POUR

2) Arrêt du PLU

Arrivée à 19h04 de M. El Bahri

Monsieur Maire

- rappelle au conseil municipal les raisons pour lesquelles la procédure d'élaboration du PLU initiée par la délibération du 25 juin 2015 a été annulée et présente les objectifs définis dans le cadre de cette nouvelle procédure d'élaboration du PLU :
 - *Doter la commune d'un document de planification urbaine compatible avec les orientations inscrites dans le Scot de l'UCCSA.*
 - *Organiser le développement urbain dans le respect des capacités d'accueil de la commune.*
 - *Préserver le cadre de vie et le patrimoine paysager de la commune.*
 - *Intégrer les problématiques environnementales et participer à la préservation des espaces naturels et agricoles.*
- précise que comme il l'a été prévu dans la délibération de prescription du 9 février 2021, la concertation a pris la forme suivante :

Moyens d'information utilisés :

- *Information au public de la mise en œuvre de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, par la parution d'une annonce dans le journal et affichage d'avis sur les panneaux d'information de la commune.*
- *Mise à disposition en mairie de documents explicatifs au fur et à mesure de l'avancement des études (Diagnostic territorial, Enjeux territoriaux, Porter à Connaissance de l'Etat, Projet d'Aménagement et de développement Durables, illustrations graphiques...) permettant à l'ensemble des habitants de suivre l'évolution de la procédure et d'être associé à l'élaboration du projet communal. Ces différents documents ont été mis à jour pour tenir compte de l'évolution du projet communal.*
- *Mise à disposition de documents sur le site internet : www.geogram.fr*
- *Tenue d'une réunion publique d'information le 2 décembre 2021 pour présenter aux habitants le projet de PLU*

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

- *mis à disposition d'un cahier destiné à recueillir les observations du public,*
- *possibilité d'adresser ses remarques sur le site internet : www.geogram.fr*
- *possibilité d'adresser ses remarques par courrier à la mairie,*
- *réunion publique d'information le 2 décembre 2021, permettant aux habitants de s'exprimer ; information de la date de cette réunion par affichage sur le panneau d'information communale et sur le site internet.*

Le bilan de cette concertation est annexé à la présente délibération.

Monsieur le Maire invite en conséquence le Conseil Municipal à prendre connaissance de l'ensemble du dossier de PLU et à en délibérer.

Après avoir écouté l'exposé de Monsieur le Maire,

- Vu la loi du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains ;
- Vu le décret du 27 mars 2001, modifiant le code de l'urbanisme et le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme ;
- Vu la loi du 2 juillet 2003, Urbanisme et Habitat ;
- Vu la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite loi Grenelle II ;
- Vu la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite ALUR, l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015,
- Vu le nouveau code de l'urbanisme en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016, et notamment ses articles : L-151.1 à L.153-48, L.103-2 et suivants ainsi que R.153.1 à R.153-21 ;

- Vu le Code Général des collectivités territoriales et notamment ses articles L.2121-10 à L.2121-13, L.2121-13-1 et L. 2121-29 ;
- Vu le POS approuvé le 26 avril 1999 ;
- Vu la délibération du 9 février 2021 annulant la délibération de prescription du PLU de 2015
- Vue la délibération du 9 février 2021 prescrivant la nouvelle procédure d'élaboration du PLU et fixant les modalités de concertation ;
- Vu le débat sur les orientations du PADD tenu le 1^{er} juin 2021 ;
- Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme dans l'ensemble de ses composantes ;
- Vu le bilan de la concertation présenté par Monsieur le Maire ;

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Président et en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- confirme que la concertation relative au projet de P.L.U. s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération du 9 février 2021 ;
- tire le bilan de la concertation engagée sur le projet de PLU auprès de la population communale, conformément à l'annexe de la présente délibération
- arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Conformément aux dispositions des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme, la présente délibération et le projet de P.L.U. annexé à cette dernière seront transmis :

- M. le Président du Conseil Régional ;
- M. le Président du Conseil Départemental ;
- M. le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie ;
- M. le Président de la Chambre des Métiers ;
- M. le Président de la Chambre d'Agriculture ;
- M. le Président de l'EPCI en charge du SCOT de l'UCCSA ;
- M. le Président de la Communauté de Communes du canton de Charly-sur-Marne ;
- M. le Président de la Communauté de Communes des Deux Morins
- à la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ;
- aux Maires des communes limitrophes de :

Nogent-l'Artaud,

L'Epine-aux-Bois

La Chapelle-sur-Chézy

Vendières

Montfaucon

Verdelot.

Rozoy-Bellevalle,

- Aux gestionnaires des réseaux (eau, assainissement),

En outre, conformément aux dispositions de l'Article R.153-6 du Code de l'urbanisme le Centre National de la Propriété Forestière et l'INAO seront également consultés sur le projet de PLU.

Conformément à l'Article R. 153-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de Viels-Maisons durant un délai d'un mois.

Le dossier définitif de P.L.U., tel qu'arrêté par le conseil municipal, est tenu à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie de Viels-Maisons.

Le Maire

Annexe à la délibération n°3

Bilan de la phase de concertation du Plan Local d'Urbanisme de Viels-Maisons

● Synthèse des remarques lors de la réunion publique du 2 décembre 2021 et prise en compte dans le projet de PLU

Dans le cadre de la concertation une réunion publique s'est tenue à Viels Maisons le 2 décembre 2021 de 18h30 à 20h30. Une vingtaine de personnes hors municipalité étaient présentes.

Après explication du PLU et du PADD, les plans de zonage ont été présentés.

D'abord l'intégralité du territoire avec le report des différentes servitudes qui portent sur le territoire : zones humides et inondables, secteur à risques de retrait et gonflement des argiles, ...

Ensuite la zone bâtie du bourg et des hameaux et le zonage correspondant, ont été présentés et expliqués.

Les remarques ont uniquement portées sur la constructibilité des hameaux, le projet communal les rendant non densifiables à cause de l'absence de réseaux dignes de ce nom et à cause de la nature des terrains argileux et souvent gorgés d'eau. La commune a fait le choix de densifier le centre bourg là où le réseau d'assainissement est présent dans un souci de rentabiliser un investissement coûteux pour la collectivité et fonctionnant en ce moment en dessous de ses capacités. Ramener la population au plus près du centre où se maintiennent quelques commerces, peut éviter leur fermeture, sans multiplier les déplacements en véhicule.

● Synthèse des courriers et mails reçus

Requête	Réponse
<p>Mail de M Macé en date du 21 octobre 2021</p> <p>M. Macé demande le classement de sa parcelle ZN 53 au hameau de Vallery en zone urbaine</p>	<p>La parcelle n°53 sera en partie rattachée à la zone UH du PLU. Au sein de cette zone UH sont seulement autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. - Les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement du Service Public (O.T.N.F.S.P.). - Les annexes des constructions d'habitation existantes d'une surface de plancher d'un maximum de 30m². Pour les annexes dont la surface ne peut s'exprimer en surface de

	<p>plancher, l'emprise au sol maximum est fixée à 30m².</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les abris de jardin liés à une habitation existante et limités à 20m² et à 3 mètres au faîtage. - Les extensions des constructions d'habitation existantes dans la limite : <ul style="list-style-type: none"> • de 30 % de la surface de plancher préexistante si la construction d'habitation présente une surface de plancher supérieure à 100m². • de 30m² si la construction d'habitation présente une surface de plancher inférieure à 100m². - la reconstruction après sinistre des constructions existantes, légalement édifiées, affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.
<p>Courrier de M. Nicolle en date du 22 décembre 2021</p> <p>M Nicolle Frédéric demande le classement de sa parcelle ZN 110 au hameau de Vallery en zone urbaine constructible</p>	<p>Le hameau de Vallery sera maintenu en zone UH : zone urbaine dont la capacité des équipements publics existants ne permet pas d'admettre des constructions nouvelles.</p> <p>La commune a fait le choix de recentrer l'urbanisation nouvelle sur le bourg centre et les hameaux équipés notamment par le réseau d'assainissement collectif.</p> <p>A ce titre, la jurisprudence récente (<i>arrêt du Conseil d'Etat en date du 30 juillet 2021</i>) a admis qu'un PLU pouvait légalement interdire des constructions nouvelles en zone U dès lors que cette interdiction répondait au parti d'urbanisme retenu par la collectivité.</p> <p>De plus, la nature des terrains au hameau de Valley (présence d'eau en abondance) justifie la décision communale de ne pas y permettre l'implantation de nouvelles habitations.</p>

● **Synthèse des demandes inscrites sur le registre tenu à disposition du public**

Requête	Réponse
<p>Le 8 décembre 2021 M Bourgeois Paul demande le classement de ses parcelles au hameau du Grand Cornoult en zone urbaine constructible</p>	<p>Le hameau de Vallery et le hameau du Grand Cornoult seront maintenus en zone UH : zone urbaine dont la capacité des équipements publics existants ne permet pas d'admettre des constructions nouvelles.</p>
<p>Le 8 décembre 2021 M Choppin demande le classement du hameau de Vallery en zone urbaine constructible</p>	<p>La commune a fait le choix de recentrer l'urbanisation nouvelle sur le bourg centre et les hameaux équipés notamment par le réseau d'assainissement collectif.</p>
<p>Le 9 décembre 2021 et le 10 décembre 2021 M Jolet demande le classement du hameau de Vallery et de ses parcelles 147 et 149 en zone urbaine constructible</p>	<p>A ce titre, la jurisprudence récente (arrêt du Conseil d'Etat en date du 30 juillet 2021) a admis qu'un PLU pouvait légalement interdire des constructions nouvelles en zone U dès lors que cette interdiction répondait au parti d'urbanisme retenu par la collectivité.</p>
<p>Le 14 décembre 2021 M Macé fait part de plusieurs remarques</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Le zonage des hameaux <p>M Macé estime que le classement en zone UH des hameaux est de nature à trompé les habitants leur laissant supposer que leur parcelle est constructible alors que seules sont autorisées extensions et annexes des habitations existantes</p> <ul style="list-style-type: none"> ● L'assainissement non collectif <p>La justification de l'absence d'assainissement collectif dans les hameaux n'est pas un argument suffisant pour y interdire des constructions nouvelles. Les réseaux d'eau et d'électricité sont aptes à recevoir les constructions et la défense incendie est assurée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● La jurisprudence récente (<i>arrêt du Conseil d'Etat en date du 30 juillet 2021</i>) a admis qu'un PLU pouvait légalement interdire des constructions nouvelles en zone U dès lors que cette interdiction répondait au parti d'urbanisme retenu par la collectivité. ● Assainissement non collectif

<ul style="list-style-type: none"> • Les zones U et AU du bourg <p>M Macé s'étonne du classement en zone UB de plusieurs parcelles en centre bourg qui devraient être classées en zone à urbaniser.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les terrains en question situés dans la continuité bâtie du centre bourg sont desservis par les réseaux et ainsi classés en zone urbaine au projet de PLU.
---	--

9 POUR

1 CONTRE

1 ABSTENTION

3) Décision modificative au budget communal

Monsieur le Maire, propose la modification du budget de la commune comme suit :

Section Fonctionnement :

739118 : + 45 772.00€

615231 : - 45 772.00€

11 POUR

Informations diverses :

- Ouverture prochaine d'une poissonnerie en lieu et place de l'ancienne caserne des pompiers.
- Cambriolages : 3 cambriolages ou tentatives à déplorer sur notre commune. Enquête de gendarmerie en cours
- Intervention de M. le Maire et des gendarmes pour nuisances sonores persistantes (aboiement chien)
- Route de Montmirail : Arbres et arbustes coupés, le nouvel aménagement sera réalisé par un paysagiste.
- Nouvelle réunion avec l'USESA dans le cadre des reprises de compétences eau & assainissement par la communauté de communes. Optimisation des coûts et qualité des services, en cours.
- Mme Pietruszka Présidente du Comité des fêtes, annonce au Conseil Municipal que celui-ci a été dissout vendredi 14 janvier 2022 et démissionne des commissions cimetièrre et CA2S.

19h45 la séance est levée.

Fait à Viels-Maisons,
Le 18 janvier 2022

Le Maire,
Alexandre Lemoine