

COMPTE-RENDU de la REUNION du CONSEIL MUNICIPAL

4 janvier 2023

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 21 décembre 2022

Sont présents: Christian ALBY, Alexandre LEMOINE, Brigitte MARY, Laura MAZUREK, Elizabeth PARENT-DEFER, Pascal LEFEVRE, Monder EL BAHRI, Delphine BONNARD, Caroline SAUGET, Joël D'HAYER

Arrivée de M. Alby à 18h50

Pouvoir : Jean-François DRAPIER à Alexandre LEMOINE

Excusés: François QUESNEY, Sandra PIETRUSZKA

Absent: Frédéric PACHOT, Amandine RICOUARD

Secrétaire de séance: Elizabeth PARENT-DEFER

1) APPROBATION DU DERNIER COMPTE RENDU

10 POUR

2) Ouverture de l'investissement 2023

Délibération autorisant le maire à engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement en 2023 avant vote du budget

Conformément aux textes, il est proposé au conseil municipal de faire application de cet article à hauteur de 237.795.44€€ hors chapitre 16, RAR et opération d'ordre

10 POUR

3) Demande de subvention : Menuiseries aux écoles

M. le Maire a demandé un devis à la société DAVID Menuiserie pour le remplacement des fenêtres sur la deuxième partie du bâtiment de la maternelle.

Montant des devis : 30 1698.00€ HT
36 202.80€ TTC

La commune souhaite déposer une demande de subvention au titre de la DETR

10 POUR

4) Demande de subvention : Lambris église

M. le Maire a demandé un devis à la société DJEF Menuiserie pour la reprise des lambris de l'église côté Gauche.

Montant du devis : 17 800.00€ HT
21 360.00€ TTC

La commune souhaite déposer une demande de subvention au titre de la DETR

9 POUR
1 ABSTENTION : M. DRAPIER

5) Demande de Subvention APV : réfection voirie

M. le Maire a demandé un devis à la société WIAME pour la réfection des routes : Chemin des Bordes, Route de Viels Maisons, Route de Vallery.

Montant du devis : 89 784.00€ HT
107 740.80€ TTC

La commune souhaite déposer une demande de subvention au titre de l'APV (pour information taux communal de 51%)

11 POUR

6) Demande de Subvention APV : Création trottoir aux écoles

M. le Maire a demandé un devis à la société WIAME pour la création d'un trottoir aux écoles (barrières comprises).

Montant du devis : 28 300.00€ HT
33 960.00€ TTC

La commune souhaite déposer une demande de subvention au titre de l'APV (pour information taux communal de 51%)

11 POUR

7) Demande de subventions : 12 place du marché

M. le Maire a demandé des devis pour la réhabilitation du logement communal situé 12 place du marché

Montant des devis : 103 197.64€ HT
111 928.95€ TTC

La commune souhaite déposer des demandes de subvention au titre de la DETR et de l'API.

11 POUR

8) Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public « eau potable »

M. le maire ouvre la séance et rappelle que le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) impose, par son article L.2224-5, la réalisation d'un rapport annuel sur le prix et la qualité du service (RPQS) d'eau potable.

Ce rapport doit être présenté à l'assemblée délibérante dans les 9 mois qui suivent la clôture de l'exercice concerné et faire l'objet d'une délibération. En application de l'article D.2224-7 du CGCT, le présent rapport et sa délibération seront transmis dans un délai de 15 jours, par voie électronique, au Préfet et au système d'information prévu à l'article L. 213-2 du code de l'environnement (le SISPEA). Ce SISPEA correspond à l'observatoire national des services publics de l'eau et de l'assainissement (www.services.eaufrance.fr).

Le RPQS doit contenir, a minima, les indicateurs décrits en annexes V et VI du CGCT. Ces indicateurs doivent, en outre, être saisis par voie électronique dans le SISPEA dans ce même délai de 15 jours.

Le présent rapport est public et permet d'informer les usagers du service, notamment par une mise en ligne sur le site de l'observatoire national des services publics de l'eau et de l'assainissement.

Après présentation de ce rapport, le conseil municipal :

- **ADOpte** le rapport sur le prix et la qualité du service public d'eau potable
- **DECIDE** de transmettre aux services préfectoraux la présente délibération
- **DECIDE** de mettre en ligne le rapport et sa délibération sur le site www.services.eaufrance.fr
- **DECIDE** de renseigner et publier les indicateurs de performance sur le SISPEA

11 POUR

9) Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public « assainissement »

M. le maire ouvre la séance et rappelle que le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) impose, par son article L.2224-5, la réalisation d'un rapport annuel sur le prix et la qualité du service (RPQS) d'assainissement collectif.

Ce rapport doit être présenté à l'assemblée délibérante dans les 9 mois qui suivent la clôture de l'exercice concerné et faire l'objet d'une délibération. En application de l'article D.2224-7 du CGCT, le présent rapport et sa délibération seront transmis dans un délai de 15 jours, par voie électronique, au Préfet et au système d'information prévu à l'article L. 213-2 du code de l'environnement (le SISPEA). Ce SISPEA correspond à l'observatoire national des services publics de l'eau et de l'assainissement (www.services.eaufrance.fr).

Le RPQS doit contenir, a minima, les indicateurs décrits en annexes V et VI du CGCT. Ces indicateurs doivent, en outre, être saisis par voie électronique dans le SISPEA dans ce même délai de 15 jours.

Le présent rapport est public et permet d'informer les usagers du service, notamment par une mise en ligne sur le site de l'observatoire national des services publics de l'eau et de l'assainissement.

Après présentation de ce rapport, le conseil municipal :

- **ADOpte** le rapport sur le prix et la qualité du service public d'assainissement collectif
- **DECIDE** de transmettre aux services préfectoraux la présente délibération
- **DECIDE** de mettre en ligne le rapport et sa délibération sur le site www.services.eaufrance.fr
- **DECIDE** de renseigner et publier les indicateurs de performance sur le SISPEA

11 POUR

-

10) Modification du PLU

Monsieur le Maire rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles le projet de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) a été élaboré, à quelle étape de la procédure il se situe, et présente les modifications qui seraient à apporter au P.L.U. à l'issue de l'enquête publique, pour tenir compte des observations émises par les personnes publiques associées dans le cadre de leur consultation légale, par le public lors l'enquête publique et par le commissaire enquêteur. Certaines observations nécessitent d'être prises en compte dans le P.L.U. et donc de modifier son contenu, conformément à l'Article L.153-21 du code de l'Urbanisme.

Ce sont ces modifications qui font l'objet de la présente délibération. La prise en compte de certaines observations conduit à des modifications mineures du P.L.U. Les observations et les éventuelles modifications à apporter sont regroupées dans le tableau ci-après :

Observations des Personnes Publiques Associées	Décision de la commune de Viels-Maisons
PPA 1 1. La DDT (Direction départementale des Territoires) le 26 avril 2022 a émis un avis défavorable sur le projet de PLU de Viels Maisons arrêté par la commune en raison notamment : ➤ de la limitation des espaces de développement, artificialisant les terres, qui devra être recherchée ➤ du règlement ou du zonage des hameaux qui devront être revus ➤ de la mobilisation des logements vacants qui doit être prioritaire La DDT attire l'attention de la mairie sur le zonage des hameaux en zone UH (hormis les hameaux de Mont Cel Enger et des Bordeaux). Le règlement étant quasi le même que celui des zones A ou N, il interdit le remplissage des dents creuses. La DDT estime que cette position doit être clarifiée : ➤ Soit le classement en A ou N peut se justifier s'il y a effectivement des problèmes d'alimentation en eau potable comme cela est évoqué en page 5 des Annexes sanitaires (document 5-1). Le hameau de Vallery est alimenté par la Seine et Marne (page 40 du Rapport de présentation). ➤ Soit le règlement est celui de la zone UB et cela ne concerne que six ou sept dents creuses au maximum sur l'ensemble des cinq hameaux. La densification des espaces bâtis permet également d'une manière générale de limiter l'extension des zones urbanisées. La mobilisation des logements vacants doit être prioritaire. Si le projet de la commune de Viels Maisons prend en compte de nombreux paramètres d'aménagement du territoire et l'influence de la Seine et Marne sur son développement, il semble opportun d'encourager une optimisation encore plus poussée des potentiels fonciers de la commune, <u>au moins à court et moyen termes</u>, en accompagnant les propriétaires intéressés : ➤ par la remise en location ou la vente des logements vacants, ➤ par un projet de division, de vente ou de mise en location d'une partie de leur habitat de grandes typologies, ➤ par un projet de division de leur terrain individuel constructible, en vue de la construction d'un ou plusieurs nouveaux logements sur la partie de terrain vendu.	Le zonage des hameaux - Vu l'évolution, à priori, du quota, de zones constructibles, imposé par l'État ; et pour redonner de la centralité au bourg en évitant les déplacements automobiles, - Vu les problèmes inhérents à notre commune, retraits et gonflements d'argile ; - Vu aussi les incidences budgétaires qu'impliquent une densification des hameaux (notamment voiries, écoulement des eaux pluviales et du ramassage scolaire) ; La commune de Viels Maisons souhaite limiter les constructions dans les hameaux. Il est donc décidé de classer en zone N les hameaux suivants : hameaux de la Couarde, de la Bénite, du Vinot-Guyard, de Vallery et du Comoult. Au sein de la zone N seront autorisés : - Les annexes des constructions d'habitation existantes d'une surface de plancher d'un maximum de 50m². Pour les annexes dont la surface ne peut s'exprimer en surface de plancher, l'emprise au sol maximum est fixée à 50m². Ces annexes ne seront pas éloignées de plus de 15 mètres de la construction d'habitation. - Les abris de jardin liés à une habitation existante et limités à 20m² et à 3 mètres au faitage. Les abris de jardin ne seront pas éloignés de plus de 15 m de la construction principale. - Les extensions des constructions d'habitation existantes dans la limite : • de 50 % de la surface de plancher préexistante si la construction d'habitation présente une surface de plancher supérieure à 100m². • de 50m² 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

Observations des Personnes Publiques Associées	Décision de la commune de Viels-Maisons
2. La DDT émet des réserves présentant un caractère législatif et réglementaire. ➤ Sur le plan de la biodiversité, le projet prend en considération la préservation des milieux naturels les plus sensibles et des continuités écologiques, le fait de favoriser le renouvellement urbain au sein des dents creuses. Toutefois, il est dommage que les mesures visant à améliorer la biodiversité dans le cadre de l'urbanisation ne soient que des préconisations. ➤ Par ailleurs, le projet prévoit de nouvelles zones à vocation d'habitat et d'activités économiques sur des surfaces importantes. Ainsi, les aménagements prévus « rue Beaupère » et sur le site de l'ancienne scierie sont situés dans des zones fortement arborées depuis plusieurs dizaines d'années et engendreront des impacts sur la biodiversité, et notamment sur les espèces protégées, qui restent à qualifier. Aucun inventaire n'a été réalisé pour définir l'OAP par rapport aux espèces protégées. De ce fait, la réalisation des aménagements ne pourra se faire sans une analyse plus fine des enjeux du site (inventaire proportionné) et sera susceptible de nécessiter une autorisation de dérogation espèces protégées pour destruction d'habitats d'espèces. ➤ Les servitudes PT1 et PT2 de la commune ont été abrogées par arrêté ministériel du 1er mars 2021. ➤ Au titre de l'archéologie, il est nécessaire de faire mention dans le règlement de l'arrêté du préfet de région du 20 mai 2005, sur les modalités de sa saisine. Le document devra être intégré au PLU. ➤ Le plan du réseau d'eau potable ne concerne que le village, il convient de le compléter avec les plans du réseau dans les hameaux.	détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage. Ces règles permettront aux constructions existantes d'évoluer au mieux. Concernant la prise en compte des logements vacants : Il sera spécifié dans le rapport de présentation du PLU à titre d'information les outils à disposition de la collectivité pour mobiliser le logement vacant . Concernant la consommation d'espace : La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 impose aux collectivités de diminuer de moitié la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers dans les 10 prochaines années par rapport aux 10 années précédentes. D'après le portail national de l'artificialisation des sols, la commune a artificialisé 4.26 hectares entre 2009 et 2020. Dans son avis la DDT intègre la surface des dents creuses dans la consommation à venir or il semble que le décret en date du 29 avril 2022 indique que ces espaces sont déjà artificialisés et ne doivent pas rentrer dans le calcul de la consommation foncière. Seules les extensions doivent pour l'heure être intégrées. Ainsi le projet communal, en affichant un potentiel d'extension de 2.34 hectares, semble cohérent avec l'objectif de sobriété foncière de la loi climat et résilience. 2. Les réserves présentant un caractère législatif et réglementaire. ➤ La liste des espèces invasives sera mise à jour ➤ Etant donnée la surface du site, l'aménagement nécessitera des études environnementales plus poussées qui permettront d'éviter certains secteurs difficilement identifiables à ce stade sans projet concret. ➤ Le dossier sera complété en conséquence ➤ Ces modalités seront ajoutées au sein du PLU. ➤ Sera fait si possible car il n'est pas certain qu'il en existe.
PPA 2 Lors de sa séance du 7 avril 2022 le PETR-UCCSA (Union des Communautés de Communes du Sud de l'Aisne) a délibéré sur le projet de PLU de la commune de Viels-Maisons. Le comité syndical a donné un avis favorable assorti de recommandations et d'observations. Recommandations ➤ Recommandation N° 1 : Le SCoT (en page 13 du DOO) prescrit « de relier les zones d'activités et de commerces au centre-ville ». La continuité de la liaison douce existante entre la nouvelle zone 1AUI et le centre du bourg est évoqué dans le projet de PLU, mais elle reste à préciser notamment sur le plan figurant dans l'OAP. ➤ Recommandation N° 2 : Le SCoT (en page 19 du DOO) prévoit de préserver une part de logements sociaux de 5 à 15 % dans les projets	Recommandations ➤ L'OAP sera complétée en ce sens ➤ Les élus ne souhaitent pas préciser un pourcentage même s'ils sont favorables à une mixité de types de logements. ➤ Le dossier sera complété en ce sens

Observations des Personnes Publiques Associées	Décision de la commune de Viels-Maisons
situés dans les pôles de proximité. Dans le PADD, une volonté de diversité des types de logement est indiquée. L'OAP pour la zone 1AU pourrait donc être complétée sur ce point, en cohérence avec la localisation de la commune. ➤ Recommandation N° 3 : Le SCoT (en page 74 du DOO) prescrit de conditionner les opérations de construction dans les secteurs identifiés comme potentiellement affectés par le retrait-gonflement des argiles, à la réalisation d'études géotechniques complémentaires préalables. Depuis le 1er octobre 2020, le Code de la Construction a également rendu cette étude obligatoire dans les zones argileuses, à risque moyen et fort. Le projet de PLU prévoit notamment plusieurs constructions en zone d'aléas forts. La recommandation figurant en annexe du règlement du projet de PLU pourrait donc être complétée. Observations ➤ La loi Climat-Résilience d'août 2021 impose une division par deux du rythme d'artificialisation des sols dans les dix prochaines années. Le SCoT du Sud de l'Aisne et le PLU de Viels Maisons devront intégrer à terme cet objectif. ➤ La loi 3DS votée en février 2022, modifie les dispositions relatives aux implantations d'éoliennes, le règlement de la zone A pourrait être ajusté et le rapport de présentation du projet de PLU serait à compléter. ➤ L'article R421-23 du Code de l'Urbanisme régit les coupes et abattages d'arbres, mais il n'interdit pas le changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol. Certains boisements du territoire réglementés au titre de cet article ne sont pas des espaces boisés classés au titre de l'article L 113-2 du Code de l'Urbanisme. ➤ L'article L 151-9 du Code de l'Urbanisme permet d'interdire les activités commerciales dans leur ensemble ou de cibler des sous-destinations tels que le commerce de détail. L'article numéro 1 du règlement pour la zone 1AU pourrait être adapté. ➤ Le SCoT (en pages 7 et 16 du DOO) prescrit une densité minimale optimisée de 18 à 22 logements par hectare dans les pôles de proximité tels que Viels Maisons. ➤ Les services du PETR UCCSA ont relevé quelques anomalies à rectifier :	Observations ➤ La consommation foncière affichée correspond au droit à construire défini par le SCOT. Elle correspond globalement à cette réduction de moitié. ➤ Le rapport de présentation sera complété des dispositions prévues par la loi 3DS concernant les éoliennes. ➤ Les élus ne souhaitent pas afficher des espaces boisés classés trop contraignant à leur yeux en cas d'évolution nécessaire du document d'urbanisme. ➤ La zone AUI n'a pas de vocation commerciale, les commerces de proximité sont recherchés en centre bourg. ➤ La densité prise en considération pour estimer le nombre de logements est de 20 logements ha, ce qui est conforme au SCOT ➤ Les anomalies seront rectifiées.
PPA 3 Par délibération du 20 juin 2022, la Commission permanente du Conseil départemental (Direction de la voirie départementale) s'est prononcée favorablement sur le projet de plan local d'urbanisme arrêté par la commune de Viels Maisons. La Commission demande la prise en compte des deux observations suivantes : ➤ Le plan de zonage identifie des boisements situés le long des RD 15 et RD 933 comme éléments du patrimoine à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. L'article A 24 du règlement indique à cet égard que ces continuums végétaux ne peuvent être détruits et que par dérogation, une destruction partielle ne pourra être autorisée que pour des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques. Il conviendrait de compléter cette disposition en permettant les élagages et les abattages ponctuels qui s'avèreraient nécessaires pour assurer la sécurité routière sur ces voies. ➤ Le futur PLU classe également en zones humides le dépôt de matériaux de la voirie située à proximité des RD 16 et 933, une partie du corps de remblai de la RD 933 ainsi que des petites portions des RD 15 et 16, étant souligné que le règlement associé à cette trame interdit les travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique de ces secteurs. Or ces aménagements routiers ne peuvent être assimilés à une zone humide au regard des critères de définition et de délimitation fixés par la réglementation qui exige la présence simultanée de sols habituellement inondés ou gorgés d'eau et de plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. Il conviendrait donc d'exclure les routes départementales et leurs dépendances de cette trame.	➤ Les élagages et les abattages d'entretien ne sont pas interdits par cette disposition. ➤ La trame sera maintenue, si des aménagements devaient être réalisés, c'est à l'aménageur ici le département, de s'assurer de la présence ou pas de zones humides avérées.

Enquête publique

Observations du public	Décision de la commune de Viels-Maisons
OE 1 Madame JOSEPH, demeurant à Vallery, s'interroge sur les possibilités d'extension de sa maison (véranda, pièce supplémentaire...). Elle demande à ce que le hameau de Vallery ne soit pas placé en zone N mais en zone UB.	- Vu l'évolution, à priori, du quota, de zones constructibles, imposé par l'État et pour redonner de la centralité au bourg en évitant les déplacements automobiles, - Vu les problèmes inhérents à notre commune, retraits et gonflements d'argile ; - Vu aussi les incidences budgétaires qu'impliquent une densification des hameaux (notamment voiries, écoulement des eaux pluviales et du ramassage scolaire) ; La commune de Viels Maisons souhaite limiter les constructions dans les hameaux. Il est donc maintenu de classer en zone N les hameaux suivants : hameaux de la Couarde, de la Bénite, du Vinot-Guyard, de Vallery et du Cornoult. Au sein de la zone N seront autorisés : - Les annexes des constructions d'habitation existantes d'une surface de plancher d'un maximum de 50m2. Pour les annexes dont la surface ne peut s'exprimer en surface de plancher, l'emprise au sol maximum est fixée à 50m2. Ces annexes ne seront pas éloignées de plus de 15 mètres de la construction d'habitation et leur hauteur ne dépassera pas 3m à l'égout du toit - Les abris de jardin liés à une habitation existante et limités à 20m2 et à 3 mètres au faitage. Les abris de jardin ne seront pas éloignés de plus de 15 m de la construction principale. - Les extensions des constructions d'habitation existantes dans la limite : • de 50 % de la surface de plancher préexistante si la construction d'habitation présente une surface de plancher supérieure à 100m2. • de 50m2 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.
OE 2 Monsieur RIGAUX André, Madame BARAUDIARAN Reine Marie, habitants du hameau de la Couarde, demandent à ce que ce hameau ne soit plus placé en zone N mais en zone UB. En effet, ils craignent de ne plus pouvoir faire d'extension de leur maison ainsi qu'une dévalorisation de leurs biens.	- Vu l'évolution, à priori, du quota, de zones constructibles, imposé par l'État et pour redonner de la centralité au bourg en évitant les déplacements automobiles, - Vu les problèmes inhérents à notre commune, retraits et gonflements d'argile ; - Vu aussi les incidences budgétaires qu'impliquent une densification des hameaux (notamment voiries, écoulement des eaux pluviales et du ramassage scolaire) ; La commune de Viels Maisons souhaite limiter les constructions dans les hameaux. Il est donc maintenu de classer en zone N les hameaux suivants : hameaux de la Couarde, de la Bénite, du Vinot-Guyard, de Vallery et du Cornoult. Au sein de la zone N seront autorisés : - Les annexes des constructions d'habitation existantes d'une surface de plancher d'un maximum de 50m2. Pour les annexes dont la surface ne peut s'exprimer en surface de plancher, l'emprise au sol maximum est fixée à 50m2. Ces annexes ne seront pas éloignées de plus de 15 mètres de la construction d'habitation et leur hauteur ne dépassera pas 3m à l'égout du toit - Les abris de jardin liés à une habitation existante et limités à 20m2 et à 3 mètres au faitage. Les abris de jardin ne seront pas éloignés de plus de 15 m de la construction principale. - Les extensions des constructions d'habitation existantes dans la limite : • de 50 % de la surface de plancher préexistante si la construction d'habitation présente une surface de plancher supérieure à 100m2. • de 50m2 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.
OE 3 Monsieur Franck DELMEZ a fait l'acquisition d'une parcelle cadastrée Zn 106 au hameau le grand Cornoult à Viels Maisons en 2006 pour y faire construire une habitation. Le PLU actuel lui interdit de réaliser son projet et entraîne pour lui un déficit financier catastrophique. Il compte sur une réelle compréhension de la commune afin de lui permettre de réaliser son projet.	Vu l'évolution, à priori, du quota, de zones constructibles, imposé par l'État ; et pour redonner de la centralité au bourg en évitant les déplacements automobiles, Vu les problèmes inhérents à notre commune, retraits et gonflements d'argile ; Vu aussi les incidences budgétaires qu'impliquent une densification des hameaux (notamment voiries, écoulement des eaux pluviales et du ramassage scolaire) ; La commune de Viels Maisons souhaite limiter les constructions dans les hameaux. Il est donc maintenu de classer en zone N les hameaux suivants : hameaux de la Couarde, de la Bénite, du Vinot-Guyard, de Vallery et du Cornoult. Par ailleurs Monsieur Delmez aurait dû redéposer un PC depuis 2006 ou demander un CU opérationnel, lui conférant des droits à construire pendant au moins 18 mois.
OE 4 Madame PINNA Emilie et Monsieur NICOLLE Frédéric, 18 route de Vallery, Viels Maisons, sont solidaires des habitants des hameaux qui demandent le passage de leur terrain en zone constructible. Ils comprennent leur désarroi face au nouveau PLU et appellent leur courrier remis lors de la phase de concertation en date du 22/12/2021, courrier dans lequel ils demandaient le classement de leur parcelle Zn110 en zone urbaine constructible.	- Vu l'évolution, à priori, du quota, de zones constructibles, imposé par l'État et pour redonner de la centralité au bourg en évitant les déplacements automobiles, - Vu les problèmes inhérents à notre commune, retraits et gonflements d'argile ; - Vu aussi les incidences budgétaires qu'impliquent une densification des hameaux (notamment voiries, écoulement des eaux pluviales et du ramassage scolaire) ; La commune de Viels Maisons souhaite limiter les constructions dans les hameaux. Il est donc maintenu de classer en zone N les hameaux suivants : hameaux de la Couarde, de la Bénite, du Vinot-Guyard, de Vallery et du Cornoult. Au sein de la zone N seront autorisés : - Les annexes des constructions d'habitation existantes d'une surface de plancher d'un maximum de 50m2. Pour les annexes dont la surface ne peut s'exprimer en surface de plancher, l'emprise au sol maximum est fixée à 50m2. Ces annexes ne seront pas éloignées de plus de 15 mètres de la construction d'habitation et leur hauteur ne dépassera pas 3m à l'égout du toit

Observations du public	Décision de la commune de Viels-Maisons
	- Les abris de jardin liés à une habitation existante et limités à 20m² et à 3 mètres au faîtage. Les abris de jardin ne seront pas éloignés de plus de 15 m de la construction principale. - Les extensions des constructions d'habitation existantes dans la limite : • de 50 % de la surface de plancher préexistante si la construction d'habitation présente une surface de plancher supérieure à 100m². • de 50m² 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.
OE 5 Madame Elisabeth PARENT demande - la modification du règlement en zone UA ou UB concernant la hauteur des clôtures entre voisins et clôture de rue. Elle demande à ce que la hauteur autorisée passe de 2 mètres à 2.5 mètres afin d'assurer confidentialité, sécurité et esthétique ; - la mise en place d'un règlement plus pragmatique concernant le solaire et les stations solaires dans les zones protégées. Elle trouve le règlement proposé trop contraignant. Elle souhaite que les panneaux solaires soient autorisés sur tous les bâtiments publics dans un souci de coût énergétique et de transition écologique ; - que les velux ainsi que les grandes fenêtres de toit soient autorisés dans le centre bourg. En effet, de nombreuses maisons de la Grande rue en sont déjà équipées ; - soit l'interdiction des espèces invasives dans les clôtures (bambous traçants), soit l'instauration de normes de protection afin d'éviter leur propagation chez les voisins ; - que le diagnostic du zonage pluvial soit revu pour le 7 rue de la Clouterie et qu'une zone sensible soit ajoutée à cette adresse.	- Hauteur des clôtures : les élus estiment que 2,5 m sont très élevés et souhaitent maintenir 2m. - Les panneaux solaires et toutes autres systèmes d'énergie renouvelable ne sont pas interdits. Dans le périmètre des Monuments Historiques, leur implantation sera soumise à l'UDAP. - L'interdiction de grands Velux notamment dans les anciennes maisons de la Grande Rue permet de conserver une belle unité architecturale et aussi d'éviter le découpage anarchique des greniers en logements. Dans le périmètre MH, l'installation de ces velux serait aussi soumise à avis conforme de l'UDAP. - La liste des espèces invasives sera mise à jour - Hors PLU
OE 6 Monsieur et Madame JOLET, 12 Route de Vallery, 02540 Viels Maisons demandent la modification du zonage des parcelles cadastrées 146, 147, 148, 149. Sur le projet de PLU, ces parcelles sont classées en zone naturelle, elles étaient jusqu'alors classées en zone urbaine. Cette affectation de zone ne correspond pas aux critères de classement tels que prévus par le Code de l'Urbanisme. La réalité du terrain : - parcelles ayant accès direct sur la voie publique, - parcelles desservies par une route et passage du car scolaire, - parcelles à vocation à être constructibles, présence de VRD (Voierie et Réseau Divers), - parcelles en continuité d'habitations et entourées d'habitations. Le fait que ces parcelles soient classées en zone N ne leur confère pas un caractère naturel. Il est manifestement impossible de considérer que les parcelles en question méritent d'être protégées. A cet endroit, il n'y a aucun secteur ni milieu à protéger. Les parcelles ne sont pas suffisamment étendues pour pouvoir former à elles seules une véritable coupure d'organisation en raison de l'urbanisation existante de part et d'autre. Je retiens l'incohérence du classement de ces terrains en zone naturelle alors que tout l'environnement est urbanisé. De plus, la protection opérée est en contradiction flagrante avec les orientations affichées dans l'extrait du registre des arrêtés du maire du 9/09/2020 N°	Le classement en zone Naturelle du hameau de Vallery n'est pas une erreur d'appréciation mais un choix municipal motivé par les raisons suivantes : - Vu l'évolution, à priori, du quota, de zones constructibles, imposé par l'État et pour redonner de la centralité au bourg en évitant les déplacements automobiles, - Vu les problèmes inhérents à notre commune, retraits et gonflements d'argile ; - Vu aussi les incidences budgétaires qu'impliquent une densification des hameaux (notamment voiries, écoulement des eaux pluviales et du ramassage scolaire) ; La commune de Viels Maisons souhaite limiter les constructions dans les hameaux. Il est donc maintenu de classer en zone N les hameaux suivants : hameaux de la Couarde, de la Bénite, du Vinot-Guyard, de Vallery et du Cornoult. Au sein de la zone N seront autorisés : - Les annexes des constructions d'habitation existantes d'une surface de plancher d'un maximum de 50m². Pour les annexes dont la surface ne peut s'exprimer en surface de plancher, l'emprise au sol maximum est fixée à 50m². Ces annexes ne seront pas éloignées de plus de 15 mètres de la construction d'habitation et leur hauteur ne dépassera pas 3m à l'égout du toit - Les abris de jardin liés à une habitation existante et limités à 20m² et à 3 mètres au faîtage. Les abris de jardin ne seront pas éloignés de plus de 15 m de la construction principale. - Les extensions des constructions d'habitation existantes dans la limite : • de 50 % de la surface de plancher préexistante si la construction d'habitation présente une surface de plancher supérieure à 100m². • de 50m² 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.

Observations du public	Décision de la commune de Viels-Maisons
22/2020 sur le projet d'élaboration du PLU dont l'objectif était de densifier les hameaux. Les motifs décrits pour le classement en zone N : - Problèmes « retrait et gonflement d'argile » nous avons en notre possession un diagnostic réalisé par un professionnel - étude de sol - sondement de terrain - extraction d'échantillons Et le rapport est positif pour la réalisation d'une construction (maison) - Incidence budgétaire Aucune incidence, ni frais pour la commune : - route existante (pas de voie à créer) - passage de camions - passage de cars scolaires - présence de VRD Le requérant demande le classement en zone naturelle car le classement est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation ».	
OE 7 Madame Valérie GAT MAILLARD et Monsieur Ludovic MAILLARD, 11, le Vinot Guyard, 02540 Viels Maisons, souhaitent savoir si la réhabilitation d'une grange sera possible avec le nouveau PLU. Propriétaires d'un ancien corps de ferme, ils possèdent un bâtiment qui n'est pas en ruine avec une toiture refaite en 2021. Ils souhaitent la réhabiliter pour leurs enfants.	Avis favorable.
PA 1 Monsieur BOURGEOIS Paul, 1 bis le Grand Cornoult, 02540 Viels Maison, demande le classement des parcelles (dents creuses) en parcelles constructibles, notamment la parcelle ZO 41 dessous les Cornoult et la parcelle N° 106 le Grand Cornoult ainsi que toutes les dents creuses situées dans les hameaux de la commune.	- Vu l'évolution, à priori, du quota, de zones constructibles, imposé par l'État et pour redonner de la centralité au bourg en évitant les déplacements automobiles, - Vu les problèmes inhérents à notre commune, retraits et gonflements d'argile ; - Vu aussi les incidences budgétaires qu'impliquent une densification des hameaux (notamment voiries, écoulement des eaux pluviales et du ramassage scolaire) ; La commune de Viels Maisons souhaite limiter les constructions dans les hameaux. Il est donc maintenu de classer en zone N les hameaux suivants : hameaux de la Couarde, de la Bénite, du Vinot-Guyard, de Vallery et du Cornoult.
PA 2 Madame Pauline LIARDEAUX, habitant au Vinot Guyard, souhaitait pouvoir agrandir sa maison par adjonction d'un étage mais son constructeur les Maisons Phénix est actuellement en liquidation. Elle a donc décidé d'agrandir sa maison sur un côté ainsi que de faire une véranda et de rajouter un carport en métal. Elle est fortement opposée au projet de PLU qui restreint ses possibilités d'agrandissement.	Au sein de la zone N seront autorisés : - Les annexes des constructions d'habitation existantes d'une surface de plancher d'un maximum de 50m². Pour les annexes dont la surface ne peut s'exprimer en surface de plancher, l'emprise au sol maximum est fixée à 50m². Ces annexes ne seront pas éloignées de plus de 15 mètres de la construction d'habitation et leur hauteur ne dépassera pas 3m à l'égout du toit - Les abris de jardin liés à une habitation existante et limités à 20m² et à 3 mètres au faitage. Les abris de jardin ne seront pas éloignés de plus de 15 m de la construction principale. - Les extensions des constructions d'habitation existantes dans la limite : • de 50 % de la surface de plancher préexistante si la construction d'habitation présente une surface de plancher supérieure à 100m². • de 50m² 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.
PA 3 Monsieur MAROLLA Jean-Paul et Madame WEGEL Arlette, demeurant 52 boulevard Marguerite de Rochechouart, ont envoyé un courrier dans lequel ils demandent la modification du zonage du hameau de la Couarde. Ils ont hérité d'une maison située à la Couarde. Cette demeure revêt un caractère sentimental pour l'ensemble de la famille. Pensant à l'avenir, ils désirent pouvoir faire évoluer la construction en cas de problème lié à l'âge et au handicap. Ils apprécient le charme de ces hameaux diffus, leur style architectural typique, jusqu'ici plutôt conservé et ils comprennent l'intérêt de préserver les espaces naturels d'une extension débridée de constructions nouvelles éparses qui miteraient les paysages.	Au sein de la zone N seront autorisés : - Les annexes des constructions d'habitation existantes d'une surface de plancher d'un maximum de 50m². Pour les annexes dont la surface ne peut s'exprimer en surface de plancher, l'emprise au sol maximum est fixée à 50m². Ces annexes ne seront pas éloignées de plus de 15 mètres de la construction d'habitation et leur hauteur ne dépassera pas 3m à l'égout du toit - Les abris de jardin liés à une habitation existante et limités à 20m² et à 3 mètres au faitage. Les abris de jardin ne seront pas éloignés de plus de 15 m de la construction principale. - Les extensions des constructions d'habitation existantes dans la limite : • de 50 % de la surface de plancher préexistante si la construction d'habitation présente une surface de plancher supérieure à 100m². • de 50m² 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.

Observations du public	Décision de la commune de Viels-Maisons
Ils demandent le classement des hameaux en zone NH1.	Il n'est donc pas besoin de créer un secteur NH1
PA 4 Monsieur DELMEZ Franck, 8 rue des Maisonnettes, 02400 Verdilly, a remis un courrier dans lequel il explique les raisons de sa requête : En 2006, Monsieur DELMEZ a fait l'acquisition d'un terrain situé au hameau Le Grand Cornoult. Ce terrain était référencé au cadastre en section ZO 79, une partie se trouvait en zone NB, une autre en zone NC du plan d'occupation de la commune. Le 4 novembre 2006, il a obtenu un certificat d'urbanisme concernant la zone NB. La seule restriction mise en avant, était l'obligation de mettre en place un assainissement individuel. Un permis de construire lui a été accordé en novembre 2006. Pour des raisons familiales et financières, il n'a pas mis à exécution son projet immédiatement. Il est donc maintenant propriétaire de la parcelle 106 au hameau du Grand Cornoult (la parcelle a été renommée). « Les raisons qui ont conduit la mairie à rendre inconstructibles les hameaux sont la réduction de la consommation d'espaces naturels, l'absence de réseaux et notamment d'assainissement. La construction est autorisée dans les dents creuses, terrains du centre bourg, apparentés à des propriétés, mitoyennes ou détachées. En règle générale, les parcelles dites « dents creuses » sont inaccessibles. Dans la grande majorité des cas, elles ne sont pas en vente et ne le seront pas pour la simple raison qu'elles n'ont pas d'accès ou tout simplement parce que les propriétaires ne désirent pas s'en défaire. Il ne reste au total sur le secteur du Grand Cornoult qu'une ou deux parcelles concernées dont la mienne qui va devenir à son tour une dent creuse. Sachant d'autre part, qu'elle ne contribue nullement à l'étalement urbain puisqu'elle se trouve bordée, de part et d'autre, de propriétés bâties. J'ai fait l'acquisition de cette parcelle au prix fort, en terrain à bâtir. Avec son classement en zone N qui entraîne l'interdiction d'y construire, elle va perdre toute sa valeur alors que je continue à rembourser l'emprunt que j'ai contracté pour la financer. Je sollicite un classement de ma parcelle en zone où je puisse construire ce qui me permettrait de réaliser mon projet immobilier ».	- Vu l'évolution, à priori, du quota, de zones constructibles, imposé par l'État et pour redonner de la centralité au bourg en évitant les déplacements automobiles, - Vu les problèmes inhérents à notre commune, retraits et gonflements d'argile ; - Vu aussi les incidences budgétaires qu'impliquent une densification des hameaux (notamment voiries, écoulement des eaux pluviales et du ramassage scolaire) ; La commune de Viels Maisons souhaite limiter les constructions dans les hameaux. Il est donc maintenu de classer en zone N les hameaux suivants : hameaux de la Couarde, de la Bénite, du Vinot-Guyard, de Vallery et du Cornoult. Par ailleurs Monsieur Delmez aurait dû redéposer un PC depuis 2006 ou demander un CU opérationnel, lui conférant des droits à construire pendant au moins 18 mois.
PA 5 Le 26 octobre 2022, Monsieur MACÉ Frédéric, 24 route de Vallery 02540 Viels Maisons a fait remettre au commissaire enquêteur une note de sept pages accompagnées de quatorze pages d'annexes (ces éléments sont joints au présent PV). Monsieur MACÉ déclare que l'additif au dossier de PLU arrêté, présenté par la mairie entraîne une modification qui constitue un bouleversement majeur de l'économie générale du projet, les zones bâties des hameaux sont désormais clairement contraintes en matière de développement. Monsieur MACÉ s'interroge sur la volonté communale d'apporter des modifications majeures après l'enquête publique.	Le classement en zone Naturelle du hameau de Vallery n'est pas une erreur d'appréciation mais un choix municipal motivé par les raisons suivantes : - Vu l'évolution, à priori, du quota, de zones constructibles, imposé par l'État et pour redonner de la centralité au bourg en évitant les déplacements automobiles, - Vu les problèmes inhérents à notre commune, retraits et gonflements d'argile ; - Vu aussi les incidences budgétaires qu'impliquent une densification des hameaux (notamment voiries, écoulement des eaux pluviales et du ramassage scolaire) ; La commune de Viels Maisons souhaite limiter les constructions dans les hameaux. Il est donc maintenu de classer en zone N les hameaux suivants : hameaux de la Couarde, de la Bénite, du Vinot-Guyard, de Vallery et du Cornoult. Au sein de la zone N seront autorisés : - Les annexes des constructions d'habitation existantes d'une surface de plancher d'un maximum de 50m2. Pour les annexes dont la surface ne peut s'exprimer en surface de plancher, l'emprise au sol maximum est fixée à 50m2. Ces annexes ne seront pas éloignées de plus de 15 mètres de la construction d'habitation et leur hauteur ne dépassera pas 3m à l'égout du toit - Les abris de jardin liés à une habitation existante et limités à 20m2 et à 3 mètres au faitage. Les abris de jardin ne seront pas éloignés de plus de 15 m de la construction principale. - Les extensions des constructions d'habitation existantes dans la limite : • de 50 % de la surface de plancher préexistante si la construction d'habitation présente une surface de plancher supérieure à 100m2. • de 50m2 si la construction d'habitation présente une surface de plancher inférieure à 100m2.

Observations du public	Décision de la commune de Viels-Maisons
	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.
PA 6 Madame BINET-THORAL Colette, 17 rue Chanzy, 93130 Noisy le Sec, propriétaire d'une résidence secondaire au Mont Cel Enger, assortie de deux terrains, demande que - son terrain de 42 ares 20 centiares, situé Route de Viels Maisons, lot Numéro 12, devienne constructible, - son terrain attenant à l'habitation Route de Montfaucon, 7 cour des Bouleaux, comprenant trois lots dont le lot 113 situé à l'arrière qui forme un tout avec le 112, devienne constructible.	- Avis favorable sur 25 m de profondeur le long de la route, sous réserve de respecter les surfaces autorisées par le SCOT. - Avis défavorable, le terrain n'a pas d'accès et se situe à proximité des bâtiments d'élevage.

Après avoir entendu l'exposé du Maire ;

Considérant que les remarques des personnes publiques associées et les observations du commissaire enquêteur faisant suite à l'enquête publique nécessitent une modification du projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide :

- d'arrêter les modifications apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme à l'issue de l'enquête publique conformément aux dispositions de l'Article L.153-21 du Code de l'Urbanisme ;

La présente délibération sera transmise au préfet et fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

11 POUR

11) Approbation du PLU

- 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 1er janvier 2016,
- Vu la délibération de la commune de Viels-Maisons en date du 9 février 2021 ayant prescrit l'élaboration du PLU et fixée les modalités de concertation ;
- Vu la délibération de la commune de Viels-Maisons en date du 17 janvier 2022 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU révisé,
- Vu les avis des personnes publiques associées et consultées,
- Vu l'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Viels-Maisons du 24 septembre 2022 au 26 octobre 2022 inclus ;
- Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;
- Vu la délibération en date du 04/01/2022 modifiant le projet de Plan Local d'Urbanisme suite aux conclusions du commissaire enquêteur et aux remarques des personnes publiques associées ;

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal

- décide d'approuver le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente.

- la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal.

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'au siège de la direction départementale des Territoires à LAON.

La présente délibération deviendra exécutoire à compter de sa réception en préfecture, accompagnée du dossier de PLU et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité.

10 POUR

1 ABSTENTION : Mme PARENT-DEFER

12) Règlement Salle des fêtes

Durant cette année, nous avons constaté quelques dysfonctionnements au niveau de la location de la salle des fêtes. Il paraît nécessaire de remettre à jour le règlement.

Suite aux conseils de la trésorerie, le paiement de la salle des fêtes s'effectuera par carte bleue : 50% à la réservation et le solde une semaine avant la location.

L'option ménage inclus est envisagée moyennant un coût à définir.

Les tarifs de location seront révisés lors du vote du budget.

Informations diverses :

Transports exceptionnels

Vu le nombre (environ une centaine par an) de transports exceptionnels.

Considérant l'incidence sur l'entretien de la voirie communale.

Après avoir sollicité nombre d'instances régionales et départementales avec peu de possibilités d'indemnisation ou subvention supplémentaire, les demandes de passages ne sont plus signées par Monsieur le Maire.

Eclairage communal

Durant les fêtes les conditions habituelles des années précédentes ont été maintenues par l'entreprise qui gère notre éclairage public.

Nous revenons désormais aux nouveaux horaires (extinction de 22h à 6h).

Un nouveau contrat a été signé qui devrait permettre davantage d'autonomie.

D'autre part avec la communauté de communes et en accord avec l'USEDA, les tarifs d'électricité ont été négociés jusqu'à fin 2023.

Panneaux d'information aux entrées du village

L'entreprise devrait bientôt intervenir pour finaliser le travail.

Stationnement à durée limitée

Par arrêté municipal, afin de faciliter l'accès aux commerces, une zone arrêt minute (-15min) a été définitivement instaurée rue de Montmirail.

Tout arrêt prolongé, toute absence de disque sont désormais verbalisables.

Séance levée à 20h00

Fait à Vieux-Maisons

Le 5 janvier 2023

Le Maire

Alexandre

