

**Séance du mardi 04 février 2020**

Date de la convocation: 28/01/2020

<b>Membres en exercice :</b> 14	<i>L'an deux mille vingt et le quatre février l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence de Sylvain LETENDRE,</i>
<b>Présents :</b> 7	<b>Présents :</b> Sylvain LETENDRE, Christian ALBY, Alexandre LEMOINE, Evelyne ALLARA, Brigitte MARY, Sandra PIETRUSZKA, Sandrine VILLARD
<b>Votants :</b> 7	<b>Représentés :</b>
<b>Votes pour :</b> 7	<b>Excusés :</b> Monder EL BAHRI, Ludovic AMBROSIO
<b>Votes contre :</b> 0	<b>Absents :</b> Mary-Pierre LAMBERT, Cédric PAILLARD, Karl LECURIEUX-LAFFERRONNAY, Adeline MACIEJEWSKI, Virginie BOY
<b>Abstentions :</b> 0	
<b>Secrétaire de séance :</b> Christian ALBY	

**DE\_2020\_001 - Objet : Arrêt du Plan Local d'Urbanisme**

Monsieur le Maire

- rappelle au Conseil Municipal les objectifs poursuivis par la commune de Viels-Maisons dans le cadre de l'élaboration du PLU :
  - o Atteindre une population communale d'environ 1320 habitants à l'horizon 2030,
  - o Permettre la densification des hameaux
  - o Perenniser et favoriser le développement du tissu économique local
  - o Créer une offre pour les activités commerciales, tertiaires et artisanales
  - o Préserver les espaces agricoles et naturels du territoire dans la perspective du développement durable et des atouts et enjeux liés à leur protection et à leur valorisation ;
  - o Mettre en conformité le PLU avec les textes règlementaires supra-communaux.
  
- rappelle au Conseil Municipal que les élus ont fait le choix d'élaborer leur PLU sous les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016

- précise que comme il l'a été prévu dans la délibération de prescription du 25 juin 2015, 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.*
- *Tenue d'une réunion avec les Personnes Publiques associées à l'élaboration du PLU le 13 février 2018 : présentation du PLU avant l'arrêt (diagnostic, PADD, zonage, règlement et OAP°.*
- *Tenue de trois réunions publiques d'information le 5 avril 2018, le 28 novembre 2018 et le 25 novembre 2019, 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 par courrier à la mairie,*
- *réunions publiques d'information le 5 avril 2018, le 28 novembre 2018 et le 25 novembre 2019, permettant aux habitants de s'exprimer ; information de la date de cette réunion par affichage sur le panneau d'information communale.*

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<sup>er</sup> 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 le projet de Plan Local d'Urbanisme dans l'ensemble de ses composantes ;
- Vu le débat sur les orientations du PADD tenu le 9 décembre 2016 et le 22 octobre 2019 ;
- 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 :

- Entérine le choix d'élaborer le PLU sous le régime des nouvelles dispositions du code de l'urbanisme en vigueur au 1er janvier 2016 et que la présente délibération constitue la délibération expresse visée au VI de l'Article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 ;
- confirme que la concertation relative au projet de P.L.U. s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération du 25 juin 2015 ;
- 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,

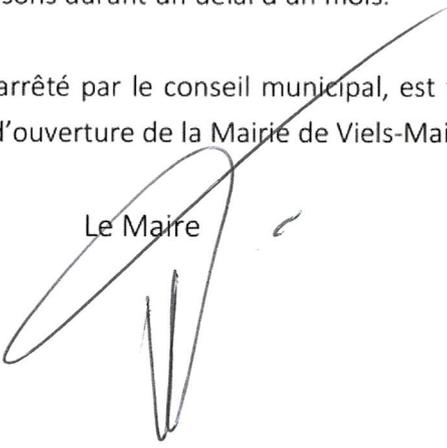
- La Chapelle-sur-Chézy
  - Montfaucon
  - Rozoy-Belleville,
  - L'Épine-aux-Bois
  - Vendières
  - Verdelot.
- Aux gestionnaires des réseaux (eau, assainissement),

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

- Synthèse des remarques lors de la réunion publique du 5 avril 2018 et prise en compte dans le projet de PLU

Lors de cette réunion, les objectifs poursuivis dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU ont été expliqués aux habitants présents, environ une trentaine de personnes. Le bureau d'études Geogram a repris précisément les orientations définies dans le projet communal et la façon dont ces orientations sont traduites au plan de zonage et au règlement du PLU.

Au cours de cette présentation des compléments d'information ont été donnés sur :

- La définition des différentes zones et secteurs inscrits sur le plan de zonage,
- Les articles réglementaires.
- Les modifications apportées au POS.

- Synthèse des remarques lors de la réunion publique du 28 novembre 2018 et prise en compte dans le projet de PLU

Peu de personnes se sont déplacées. Pour celles qui étaient présentes le cahier de concertation restait à disposition pour les éventuelles remarques. Pas de demande significative.

- Synthèse des remarques lors de la réunion publique du 25 novembre 2019 et prise en compte dans le projet de PLU

Lors de cette réunion publique, Monsieur le Maire et le bureau d'études Geogram, ont expliqué aux habitants présents (une quinzaine de personnes) les changements apportés par rapport au 1er projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal du 28 mars 2019. Ces changements concernent le classement en zone urbaine des zones bâties et desservies par les réseaux des hameaux de Mont-Cel-Enger, Vinot-Guyard, les Cornoult, les Bordeaux et Vallery et ce pour pouvoir tenir compte de plusieurs demandes de permis de construire pour des maisons d'habitation nouvelles.

Les autres orientations du PLU ont également été présentées.

Au cours de cette présentation des compléments d'information ont été donnés sur :

- La suite de la procédure
- Le planning prévisionnel de l'approbation du PLU

A la suite d'une demande la zone UB au hameau le Vinot-Guyard est légèrement étendue dans sa partie nord.

- Synthèse des demandes inscrites sur le registre tenu à disposition du public et des courriers reçus.

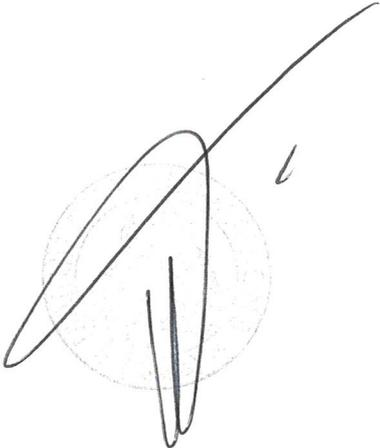
Plusieurs observations ont été inscrites sur le registre de concertation. Ces observations sont regroupées par thématique dans le tableau ci-après :

Requête	Réponse
<i>M. et Mme Cambakidis - Demande de classement en terrain constructible de parcelles situées au hameau du Clos de la Bénite</i>	<i>Au sein de cet écart, compte tenu de la capacité des réseaux (insuffisant pour permettre l'accueil de nouvelles constructions), les constructions nouvelles sont interdites. Seules les constructions déjà existantes peuvent évoluer.</i>
<i>Mme Boy-Lefevre - Demande de maintien en zone urbaine de l'intégralité des parcelles ZT 26 et ZT 27</i>	<i>Afin de rester compatible avec le stock foncier attribué par le SCot pour la commune de Viels-Maisons, une extension supplémentaire de la zone constructible sur une surface de plus de 10 000m<sup>2</sup> n'est pas envisageable dans le cadre du PLU.</i>
<i>M. Cordier - Demande d'extension de la zone urbaine 6 route de la Huarderie – Hameau de Mont Cel Enger.</i>	<i>Les limites de la zone UB du hameau de Mont Cel Enger ont été définies au droit des constructions déjà implantées. Afin de limiter l'étalement du hameau, choix a été fait de ne pas étendre la zone constructible au-delà de la partie actuellement urbanisée.</i>
<i>M. Wachowiack demande d'extension en zone urbanisée au lieu-dit le Courtaillis-Les Fagots</i>	<i>Les limites de la zone UB du hameau de Mont Cel Enger ont été définies au droit des constructions déjà implantées. Afin de limiter l'étalement du hameau, choix a été fait de ne pas étendre la zone constructible au-delà de la partie actuellement urbanisée.</i>
<i>Mme Cocheteux – demande d'extension en zone urbanisée sur la totalité de la parcelle ZO 30 (12 rue du Cornillier).</i>	<i>Afin de rester compatible avec le stock foncier attribué par le SCot pour la commune de Viels-Maisons, une extension supplémentaire de la zone constructible sur une surface de plus de 5000m<sup>2</sup> n'est pas envisageable dans le cadre du PLU.</i>
<i>M. Francois – demande de classement en zone</i>	<i>Au sein de cet écart, compte tenu de la capacité</i>

urbaine de la parcelle n°66 section ZM	des réseaux (insuffisant pour permettre l'accueil de nouvelles constructions), les constructions nouvelles sont interdites. Seules les constructions déjà existantes peuvent évoluer.
M. Bucher – demande de classement en zone urbaine de l'intégralité des parcelles 8 et 9 section ZH au hameau de Mont Cel Enger	Par souci d'égalité de traitement et d'équité la profondeur de la zone urbaine sur le hameau de Mont Cel Enger s'étend sur une profondeur comprise entre 50 et 70 mètres. La demande en question engendrant une extension de la zone urbaine sur une profondeur d'environ 130 mètres ; il n'est pas répondu favorablement.
Mme Mary Françoise – demande de classement en zone urbaine de l'ensemble de la parcelle n°185 au hameau de Mont Cel Enger	La parcelle n°185 est en grande partie classée en zone UB au projet de PLU.
M. Wallon Demande de classement en terrain constructible de sa parcelle située au hameau dit de la Bouloie	Au sein de cet écart, compte tenu de la capacité des réseaux (insuffisant pour permettre l'accueil de nouvelles constructions), les constructions nouvelles sont interdites. Seules les constructions déjà existantes peuvent évoluer.
Mme Paraskevas souhaite connaître le classement des terrains situés sur la parcelle n°ZO 30 rue des Cornilliers	Cette parcelle est classée en zone agricole au projet de PLU – zone réservée à l'accueil de constructions nécessaires aux activités agricoles.
M. Cheutin souhaite savoir si sa parcelle n°ZL56 située au hameau de la Couarde-Est est constructible.	<p>La parcelle est classée en zone naturelle. Sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les annexes des constructions d'habitation existantes d'une surface de plancher d'un maximum de 60 m<sup>2</sup>. Pour les annexes dont la surface ne peut s'exprimer en surface de plancher, l'emprise au sol maximum est fixée à 60 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Les extensions des constructions d'habitation existantes dans la limite : <ul style="list-style-type: none"> <li>• de 30 % de la surface de plancher préexistante si la construction d'habitation présente une surface de plancher supérieure à</li> </ul> </li> </ul>

	<p>100 m<sup>2</sup>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de 30 m<sup>2</sup> si la construction d'habitation présente une surface de plancher inférieure à 100 m<sup>2</sup>.</li> <li>• la reconstruction après sinistre des constructions existantes 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.</li> </ul>
<p><i>Mme Allara</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Demande d'extension de la zone construction rue des Barres</li> <li>2. Diverses interrogations sur la prise en compte des zones humides, l'obligation de laisser les commerces, la protection du patrimoine bâti</li> <li>3. Revoir le classement de certains terrains non desservis par les réseaux</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. La zone UA est étendue, rue des Barres.</li> <li>2. Une trame spécifique est reportée au plan de zonage pour préserver les zones humides. Le règlement du PLU fixe les prescriptions pour assurer leur maintien. A noter que l'étude environnementale et patrimoniale figure dans le corps de texte du rapport de présentation.</li> <li>3. Les terrains au sud du lavoir et au sud du Château, non desservis sont classés en zone naturelle.</li> </ol>
<p><i>Mme DEFER-PARENT</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Diverses questions sur le ramassage des ordures ménagères, le gaz, la desserte de Viels-Maisons par le bus .....</li> <li>2. Interdiction de l'éolien et du solaire</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ces questions dépassent le cadre du PLU et demandent à être intégrées dans une réflexion plus globale.</li> <li>2. Pas d'interdiction au PLU.</li> </ol>
<p><i>Mme LOINTIER</i> Demande que ses terrains (ZH 119-120-121-122) soient en zone constructible dans le futur PLU</p>	<p>Il n'est pas possible d'imputer ces terrains en zone urbaniser, la totalité de surface constructible attribuée par le SCOT a été imputée. Aucune extension n'est possible dans le PLU.</p>

Acte rendu exécutoire  
après dépôt en Préfecture  
le 06/02/2020  
et publié ou notifié  
le 06/02/2020

A handwritten signature in black ink is written over a circular, faint stamp. The signature consists of a large, sweeping loop at the top, followed by a vertical line that ends in a hook. A small checkmark is visible to the right of the signature.

