

Commune de Viels-Maisons

Plan Local d'Urbanisme

**Bilan de la concertation
préalable**

Vu pour être annexé à la délibération

en date du

**approuvant le Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Viels-Maisons**

**cachet de la Mairie
et signature du Maire**



GEOGRAM

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

❖ 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 et sur le site Internet du bureau d'études Geogram 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 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 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.*

❖ Bilan de la phase de concertation

❖ 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 porté sur la constructibilité des hameaux, le projet communal les rendant non densifiable 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 couteux 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 octobre 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 plancher, l'emprise au sol maximum est fixée à 30m². - Les abris de jardin liés à une habitation existante et limités à 20m² et à 3 mètres au faitage. - 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.

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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><i>Le 8 décembre 2021</i></p> <p>M Bourgeois Paul demande le classement des parcelles ZO41 et ZO106 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>La commune a fait le choix de recentrer l'urbanisation nouvelle sur le bourg centre et les</p>

<p>Le 8 décembre 2021</p> <p>M Choppin demande le classement du hameau de Vallery en zone urbaine constructible</p>	<p>hameaux équipés notamment par le réseau d'assainissement collectif.</p>
<p>Le 9 décembre 2021 et le 10 décembre 2021</p> <p>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</p> <p>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"> • 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"> • 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 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.
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Annexe : copie du registre et des courriers reçus



Mairie Viels-Maisons <mairie.vielsmaisons@gmail.com>

A l'attention de Monsieur le Maire

3 messages

MACE Frédéric - CEREMA/DTECITM/CNPS/MI <frederic.mace@cerema.fr>
 À : contact@viels-maisons.fr

21 octobre 2021 à 14:23

Bonjour Monsieur le Maire,

Pour faire suite à notre entretien du 19/10/2021, pour lequel je tiens tout d'abord à vous remercier, je vous prie de bien vouloir trouver ci-jointes les 4 dernières autorisations d'urbanisme pour ma parcelle ZN 53. Celles-ci couvrent un demi siècle d'aménagement du hameau de Vallery, de 1973 à aujourd'hui, faisant du chalet de Vallery la limite historique des PAU du lieu-dit et qui a justifié toutes les habitations qui s'y sont construites depuis (seule la ferme à l'autre extrémité à l'est du hameau existait à cette époque). C'est la raison pour laquelle je me suis permis de vous interpeller sur cette erreur manifeste d'appréciation dans le zonage qui était prévu à l'ancien PLU.

En outre, je vous rappelle que le précédent document opposable (POS), reprenait cette parcelle en zone NB (zone d'habitat diffus) comme l'intégralité du hameau (et qui a notamment permis les 3 dernières constructions en face de chez moi...). L'ancien projet de PLU tendait donc à déclasser mon terrain ce qui me portait préjudice.

Comme je vous l'ai indiqué, je n'ai aucune intention de créer un lotissement, un immeuble de 3 étages ou bien encore une aire d'accueil des gens du voyage: j'apprécie beaucoup trop ma tranquillité, elle ne sera jamais à vendre. Je tiens à vous rassurer sur le projet que je dois mener à court terme, il ne s'agit que de loger ma fille au moins jusqu'à la fin de ses études, mais surtout après pour lui permettre de s'implanter, en lui offrant une petite construction de 60 m2 environ sur un terrain de près de 6000 m2. Conformément aux objectifs de la loi SRU, son implantation se fera dans le sens de la densification des constructions existantes et non en étalement ni en second rideau (c'est à dire côté est du terrain) Un système d'assainissement sera bien évidemment mis en place conformément à la réglementation en vigueur.

Permettre à une commune comme la notre d'y loger ses enfants, à l'heure où l'avenir n'est plus aux grandes migrations pour des raisons évidentes d'écologie, cela me paraît être un beau projet d'aménagement et de développement durable;-) C'est en réalité la seule reconnaissance de ce qui existe et qui a toujours existé, régulièrement édifié par 50 ans d'autorisations d'urbanisme qui fait l'objet de ma requête aujourd'hui.

Persuadé de pouvoir compter sur vous pour relayer ces éléments auprès de vos conseillers et du bureau d'études Geogram pour rectification, je reste dans l'attente de la communication des dates de réunion de concertation dont vous m'aviez parlé afin de pouvoir suivre l'évolution de notre nouveau document d'urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

--
 Frédéric Macé
 Responsable du Service Maintenance et Interventions
 Centre National des Ponts de Secours
 62, rue de la Gare,
 77390 VERNEUIL-L'ETANG
 01.64.42.55.37
 06.82.65.90.68

Les permis du 24 route de vallery.pdf
 952K

Mairie Viels-Maisons <contact@viels-maisons.fr>

À : Alexandre LEMOINE <alexandre.lemoine5@wanadoo.fr>, Brigitte MARY <brigitte.mary2@wanadoo.fr>, Jean-François RAPIER <djef-menuiserie@orange.fr>

21 octobre 2021 à 14:47

Pour info
Secrétariat de mairie
 7 Grande Rue
 02540 Viels-Maisons
 03.23.82.61.47

Ouvert du lundi au vendredi
 9h00 à 12h00

<https://www.viels-maisons.fr/>

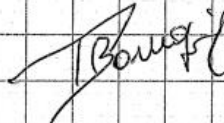
feuille n° - 1

Viels maisons le mercredi 8 Décembre 2021

Je soussigné BOURGEOIS PAUL

Demande : que les parcelles dans le hameau du grand croult 02540 VIELS-MAISONS n° 2041 et 20106 dont creuses soient classées en ZONE UB qui ne conservent pas d'espace agricole comme toutes les parcelles dont creuses situées dans les hameaux de la Commune de VIELS-MAISONS

BOURGEOIS PAUL 1 bis le grand Croult
02540 VIELS-MAISONS

Le 8/12/2021. 

Le zonage en UH de mon hameau semble bousiller la zone car c'est le règlement de la zone U, et il nous empêche de construire par densification pendant que le commun^{auté} crée des zones d'urbanisation sur de nouvelles zones agricoles et naturelles, j'ai été prévenu par mon voisin car je n'étais pas informé que mon terrain de croult ~~est~~ ^{est} constructible.

J. P. CHOPIN - 22 Route de Vallery
02540 - VIELS-MAISONS

Viels Maisons, le Jeudi 9 Décembre 2021

Je soussigné MR JOLLET Adrien

Propriétaire de la parcelle 147 sur le hameau de Vallery, je suis très mécontent et trouve inacceptable de prendre connaissance par le biais d'un voisin, que mon terrain n'est à ce jour plus constructible (alors que sur le site internet, le

Feuille N°2

de la Zone UH, laisse croire à une zone constructible alors qu'il s'agit nul et simple d'une zone naturelle, je me sent "dupé"

Pour vous relater les faits, j'ai hérité d'un terrain constructible, pour lequel j'ai disposé un permis de construire en Juillet 2013.

A la date du 1 septembre 2019, j'ai reçu une opposition au permis de construire (sursis à statuer)

J'ai signalé à cette date, à la mairie que cette délibération était entachée de plusieurs vices et qu'il y avait une incohérence entre le certificat d'urbanisme opérationnel sur la faisabilité du projet et les motifs du sursis.

La Mairie a réexaminé le dossier du PC et à corriger son erreur en repassant mon terrain constructible.

Vous à ce jour, sans savoir pourquoi, vous en diades autrement en repassant mon terrain non constructible. Je me fais arnaqué sachant que mon terrain est entouvé d'habitations donc une dent creuse et qu'il est desservi par une route (EAU, EDF à proximité)

Il est impensable, vu les frais engagés, que j'accepte que mon terrain constructible passe en terrain agricole dans le but d'en favoriser d'autres.

De plus, lors de mon passage hier à la mairie (le 08/12/2021) lorsque j'ai fait part de toutes les péripéties sur ce terrain, la dame adjointe m'a rétorqué "C'est la vie". Je trouve ça très déplacé vu tout les frais engagés sur ce terrain (notaire, Architecte, étude des sols, etc...)

Je trouve également inadmissible que l'on ne me ait pas informé du registre sur lequel je pourrais indiquer

Feuille U°3

mécontentement ne seiv pas entendre et laisser sous silence)
 Heureusement qu'un voisin m'a indiqué mes droits sur
 ce registre existant.

Ainsi je vous demande que toutes les droits creuses soient
 respectés en UB et non en agricole.

M^r JOLY Adrien
 le 09/12/2021 à 14h10

Mesdames, Messieurs,

En tant que propriétaires des parcelles 146-148
 (et anciennement 147-149) route de Gallery
 nous sommes étonnés d'apprendre (par l'entourage)
 le classement de notre terrain (enclos couré dans
 le hameau) en zone naturelle !

De plus le zonage laisse croire à une zone
 constructible ! Mais qu'il s'agit de règlement de
 la zone naturelle !

Il y a une incohérence dans ce nouveau classement !

En effet, tout l'environnement de ce terrain est urbanisé !
 Il est entouré de terrains bâtis !

Comment est-ce possible et acceptable de voir
 ses parcelles de terrain, une fois constructibles,
 une fois inconstructibles puis constructibles
 après révision du PLU par l'ancienne municipalité

ville n°4.

d'avis de la nouvelle municipalité -

c'est injuste et révoltant !

Sachant qu'une construction ne porterait pas atteinte au paysage, à la voirie ni même à la circulation et n'occasionnerait aucun frais sachant que les terrains sont à proximité de la route et des réseaux publics -

Il peut également souligner que c'est dans un but patrimonial que nous avons acheté les parcelles 147 et 149 pour que notre fils puisse y construire -

L'investissement pour l'achat des parcelles 147-149 nous a demandé des efforts financiers et cette décision entraîne :

- Un préjudice moral et financier -
- le Prix du terrain passe à une valeur védale moind
- nous avons eu des frais de notaire élevés pour cet acte
- notre fils perd la possibilité d'accéder à la propriété -

Ce déclassement est dû à une erreur d'appréciation, fonde de conséquence sur le plan individuel et qui n'apporte aucun bénéfice à la collectivité

Nous avons vraiment un sentiment d'injustice ! Sans comprendre réellement qui peut être gagnant dans cette affaire -

elle n°5.

Nous sommes bien évidemment opposés à ce classement.

Et nous demandons de bien vouloir revoir votre classement pour le Plateau de Vallery.

M^r et M^{me} J. Solot.

~~David~~ le 10/12

Comme beaucoup d'habitants, j'ai été très surpris de constater lors de la réunion de concertation publique des 02/12/2021, que les habitants de Viels-Maisons et leurs habitants étaient laissés pour compte dans le projet de PLU. J'ai rédigé en pièces jointes (4 pages), mon compte-rendu personnel de cette réunion ainsi que les réflexions et contacts qu'elle m'inspirait. Ce projet de PLU cache bien entendu de multiples maux de seigneurie. Il crée en outre des inégalités flagrantes, est entravé de nombreuses irrégularités, prises de procédures infraction aux directives d'aménagement du territoire. Ce projet de PLU doit être abandonné et annulé.

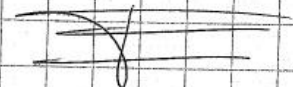
le 14/12/2021

M^r Pacé Frédéric

24 Rue de Vallery.

06 88 65 30 68.

PS = 4 feuilles A4 paraphées



Feuille n° 1

0

Dr Pace feuille n°4

La réunion de concertation sur le PLU de Viels-Maisons m'a laissé perplexe, pour ne pas dire davantage, à bien des égards. J'ai eu l'occasion de voir bien des choses étranges dans ma carrière en urbanisme (conflits d'intérêts, délits d'initié, documents falsifiés, constats d'affichage anti-datés...), ce cas de figure est inédit.

Concernant le zonage des hameaux

Le bureau d'études Géogram (Mme Devorsine) explique la procédure d'élaboration du PLU et présente les différents zonages (U, N, A, AU...)

Un administré demande si sa parcelle située dans le hameau du Vinot Guyard est constructible pour réaliser une maison pour sa fille. Il semble que la parcelle qu'il désigne du doigt sur l'écran au loin soit une « dent creuse » située en zone UH. Le maire et Mme Devorsine répondent que cela va être compliqué, que ce n'est pas possible pour le moment, que ben euh bof en fait... (?)

Je me permets d'intervenir en expliquant qu'il me semble avoir compris que sa parcelle est en zone UH. Même réponse évasive ...(?)

J'imagine alors que ce Monsieur a déposé une demande de permis ne respectant pas les dispositions de la zone (construction en deuxième rideau, distances aux limites séparatives...)

Il m'est alors répondu qu'il ne s'agit pas d'un problème de permis, mais que sa construction n'est pas située dans une zone constructible (????)

Je suis alors pris d'un énorme doute et demande s'il est possible d'avoir lecture de la tête de chapitre de la zone UH, au moins les deux premiers articles.

Mme Devorsine très gênée explique qu'elle a malheureusement oublié d'apporter le règlement avec elle. **La réunion de concertation s'est faite sans présentation des règlements de zonage.**

Les personnes présentes pourront en témoigner.

J'insiste donc en demandant si la zone UH est bien une zone constructible, l'abcès est percé, le couperet tombe, ...la zone UH est inconstructible pour toute nouvelle habitation !

Cela revient à dire que nos terrains situés en dents creuses étaient **depuis toujours constructibles** sous le RNU, comme ils l'étaient lors de l'élaboration du POS dans les années 90, et ne le sont plus en 2021.

Cela revient également à dire que le premier arrêt du 28/03/2019 du premier projet de PLU a fait un tollé général car les hameaux étaient situés en zone naturelle N. Un deuxième arrêt du premier projet de PLU a eu pour objectif de rectifier cette erreur manifeste d'appréciation en plaçant les hameaux en zone UB, donc constructible. Aujourd'hui, le projet proposé fait croire aux administrés à un zonage en zone constructible sous une appellation Uh, alors que le règlement, non présenté en séance, est en réalité un « copié-collé » **pur et dur de la zone naturelle et de la zone agricole**. Cette pratique relève purement et simplement de la technique de l'enfumage. Les administrés s'étant manifestés en 2019 restent persuadés que leurs revendications ont abouti, un simple coup d'œil sur le plan de zonage les rassurant par l'appellation de la zone « UH ». En réalité, ils sont dupés.

La volonté de tromper les administrés est manifeste par l'appellation d'une zone dont le règlement est encore plus restrictif que celui de la zone N du premier projet de PLU.

A noter au passage que j'ai manifesté la volonté d'avoir accès au règlement de la zone. Il a été envoyé par courriel le lendemain à la mairie et j'ai été ainsi mis en copie (courriel disponible au besoin). J'étais, au lendemain de la réunion de concertation, le seul habitant de Viels-Maisons à avoir accès au règlement du PLU, parce que j'ai insisté pour l'avoir !

Compte-tenu de la nature de l'arnaque, il semble bien compréhensible que **la commune ne souhaite pas être du tout communicante sur le sujet.**

A ce propos, il y a fort à parier que la concertation va être réduite au strict minimum, les mêmes effets produisant les mêmes conséquences, le même tollé qu'au premier arrêt du projet devrait avoir lieu sur ce nouveau projet si le pot aux roses était découvert. Le mieux étant de faire passer tout cela

FR

072 Parc feuille n° 2

le plus discrètement possible, quitte à « oublier » le règlement le jour de la réunion publique de concertation...

Lors de la procédure d'élaboration du premier projet de PLU, deuxième arrêt du projet, **3 réunions de concertation publique ont été tenues. Une seule pour cette procédure.** Il y a urgence à ne pas communiquer semble t-il...

Plusieurs personnes sur la commune connaissant mon passé urbanistique sont venues spontanément me voir, me racontant que lors de leur passage en mairie, il leur a été expliqué qu'il fallait accepter, être fataliste, que le projet était ficelé et ne bougerait plus, qu'il n'y avait rien à faire.

Le devoir de la commune était de leur présenter le registre de concertation qui doit être mis à la disposition de public afin de recueillir les avis de la population. Cela n'a jamais été le cas, ces personnes en témoigneront au tribunal.

J'ai rencontré ce jour deux de mes plus proches voisins : ils n'étaient même pas informés qu'une concertation était en cours, et surtout persuadés que leur terrain était classé en zone constructible.

Ceci étant, ces deux dits voisins ont eu la même réaction : quitte à avoir rigoureusement le même règlement en zone UH, A ou N, ils réaliseront bien une « annexe à l'habitation principale de 30 m² »...comme le permettent les zones Uh, A et N, qui sera située le plus loin possible de l'habitation (15m), vers le fond du terrain (les terrains des hameaux sont pour la plupart en « entrepôt de spaghettis », 15m de façade et plus de 200 m de long), loin des regards indiscrets, regards qui ne pourront pas capter le raccordement bidouillé au réseaux d'eau et d'électricité sur la construction existante, et encore moins la fumée de la cheminée l'hiver lorsque cette « annexe » aura vu sa destination changée. Petit cadeau bonus de la commune, des taxes d'urbanisme réduites, un taux d'imposition inférieur à celui de l'habitation, et surtout l'occasion d'échapper aux 10 000 € d'ANC avec un rejet sauvage au fond des bois.... **Le mitage des zones agricoles et naturelles est ainsi garanti (pour les personnes les plus respectueuses de la réglementation), le nombre de constructions illégales va exploser (pour les moins scrupuleuses).**

Lors de la réunion, j'ai indiqué au maire qu'il avait le devoir de communiquer très largement sur ce sujet, notamment avec les administrés qui sont ainsi spoliés. Il m'a répondu sur un ton ironique qu'il me faisait confiance pour le faire. Il me semble que la municipalité n'a pas bien assimilé le rôle de chacun, c'est à la mairie d'organiser la concertation, de la façon la plus transparente possible, pas aux administrés. C'est en réalité dans une opacité complète que tout est organisé. Il faudra peut être aussi lui expliquer qu'un document d'urbanisme est réalisé pour et avec les habitants, pas en cachette et contre les administrés en créant au passage une discrimination et une inégalité de traitement entre les populations en fonction de leur localisation géographique.

Pour information, tous les documents du deuxième arrêt du premier projet de PLU sont encore en ligne sur internet (hameaux en zone UB constructible). Lorsque vous cherchez des renseignements sur le PLU de Viels-Maisons, tout cela participe aussi largement à la **confusion du public** qui a toutes les chances de consulter le mauvais document et être ainsi **faussement rassuré sur son sort.**

Pour conclure sur l'interdiction de construire dans les hameaux, M. le Maire a expliqué que les propriétaires des hameaux devaient se considérer comme étant chanceux, que dans quelques temps, des terrains de grandes surfaces comme ceux là deviendraient très rares, et prendraient donc une valeur inestimable... M. le maire connaît il le principe de la taxe pour sous densité instaurée par le législateur dans le but de combattre la rétention foncière ?

La commune de Viels-Maisons ne combat pas la rétention foncière, elle l'organise... Elle a tout compris.

Un coup d'œil rapide sur les « dents creuses » de l'ensemble des hameaux fait apparaître moins de 10 terrains totalement nus. Si ces terrains n'ont été construits ni sous le POS, ni sous le RNU, il y a peu de chance que leurs propriétaires se ruent au lendemain de l'approbation du PLU pour déposer un permis de construire. L'explosion démographique des hameaux n'est pas pour demain. En outre,

07

12 place feuille n° 3

les « dents creuses » permettent majoritairement à la population d'accueillir les « enfants du pays », lorsque le besoin s'en fait ressentir, au fil du temps, alors que les opérations d'urbanisation sous forme de lotissements accueillent souvent une population nouvelle et massive. Pendant ce temps, les habitants des hameaux ne peuvent plus loger leurs enfants sur la commune...

A propos de l'assainissement non collectif (ANC)

M. le maire explique que dans les hameaux, se pose le problème de l'ANC, que les terrains ne sont pas très bons.

Je rappelle que la commune a délégué cette compétence à un SPANC, que j'ai pris soin de contacter. Pour le responsable, M. Barjavelle (0323825720), tous les types de terrain peuvent être assainis, parfois il est vrai au prix d'un système très coûteux allant jusqu'à la micro-station. Mais aucun projet n'est impossible à traiter.

Dans les milieux écologistes, l'ANC passe même pour être moins préjudiciable pour l'environnement que les systèmes collectifs, ces derniers pouvant créer des pollutions majeures et de grandes ampleurs lors de dysfonctionnement de la station et rejet concentré dans le milieu naturel, ce qui n'est pas le cas en ANC.

Lors d'un dépôt de permis de construire, celui-ci est automatiquement refusé s'il n'est pas accompagné de l'imprimé PCMi12-2 et de l'avis favorable du SPANC (après étude de sol, définition du système...)

Autrement dit, il n'y a pas, pour les constructions nouvelles, de bon ou mauvais système d'assainissement, **il répond aux normes et à la réglementation en vigueur et reçoit ainsi un avis favorable, ou bien le permis est refusé.**

M. le maire reconnaît alors qu'en réalité les constructions neuves ne posent pas de problème sur ce point, mais qu'il s'agit d'un vrai problème pour certaines constructions anciennes.

Autrement dit, les constructions anciennes posent problème, les constructions neuves aucun, les constructions neuves sont donc interdites... CQFD... (?).

L'assainissement non collectif est utilisé comme un prétexte. En réalité, rien ne justifie une interdiction de construire dans les hameaux. Les réseaux d'eau et d'électricité sont aptes à recevoir les habitations des zones résiduelles, la sécurité incendie est assurée. Les voiries d'accès aux hameaux sont certes dégradées, mais au cas présent, c'est bien la commune qui possède la compétence pour y remédier : tout comme il est plus simple pour se débarrasser de son chien que de prétendre qu'il a la rage, il est plus facile de constater que la voirie est dégradée que de la réparer.

A propos des zones U et AU du bourg

Il semble que les chiffres de consommation de l'espace soient tronqués.

Il n'y a d'ailleurs aucun tableau détaillé et justifié des surfaces de zonage, aucune vérification possible.

En effet, une large bande de terrains classés en zone UB (parcelles ZH43, 69 et 89) relève davantage du classement en zone AU. Cette bande correspond manifestement à une zone d'extension de l'urbanisation sur des terres agricoles et non à une « dent creuse ».

Il en est de même pour la bande classée en zone UA à proximité immédiate de la zone pressentie en UE à l'est du bourg, route de Paris (parcelles ZI 5 et 23), ainsi que la bande de zone UB sur la parcelle ZT26 située au nord-ouest du hameau du Mont cel Enger.

Les zones AU sont les zones à urbaniser, lorsqu'une large zone est ouverte à l'urbanisation, elle doit être identifiée et comptabilisée comme telle et non pas en UB ou UA.

F07

172 Dacé feuille n° 4

Tous ces terrains condamnent des terres agricoles vierges, sans être comptabilisées comme zone d'extension, alors que dans le même temps la municipalité interdit le comblement des quelques dents creuses et la densification du bâti existant. Encore une fois, la commune de Viels-Maisons semble avoir tout compris aux politiques d'aménagement du territoire et de la consommation raisonnée des espaces naturels...

Ce document d'urbanisme est entièrement maquillé, faisant systématiquement croire le contraire de ce qu'il met en œuvre réellement.

M. le Maire défend les zones d'urbanisation futures (appelées ou non ainsi d'ailleurs) dans le bourg par la volonté de « rentabiliser » le système d'assainissement collectif d'une part, et de faire vivre les commerces du centre ville d'autre part.

C'est décidément à considérer que les gens des hameaux ne font pas partie de la commune. A vrai dire, je ne pense pas que les nouveaux couples de petits jeunes sur-endettés par l'achat de leur terrain et leur « pavillon Phénix » soient ceux qui iront prioritairement acheter leur côte de bœuf chez le boucher du bourg. En revenant de leur travail en région parisienne, il ne m'étonnerait d'ailleurs pas qu'ils s'arrêtent dans une grande surface. Mais cela reste bien évidemment une théorie personnelle. Toujours est il que je croise régulièrement chez le boucher et le boulanger, mes voisins habitant les hameaux maudits... Par contre le boucher s'étonne toujours que la commune ne le fasse pas travailler lorsqu'elle organise des grillades le 14 juillet et achète ses saucisses ailleurs... Ah, ces donneurs de leçons...

Concernant la rentabilisation de l'assainissement collectif qui a plongé en son temps la commune en sur-endettement et sous tutelle de l'État, cela reviendrait à considérer que le fil conducteur du développement de l'urbanisation sur la commune s'organise autour d'un tuyau à crottes... **Pauvre PADD**, qu'ont ils fait de toi ? En matière d'écologie et de protection de l'environnement, certaines autres considérations sont à prendre en compte, la préservation des espaces agricoles et naturels par exemple.

Le coût de fonctionnement d'un linéaire délirant d'assainissement pour un hameau a t'il été bien étudié ? A court terme, la consommation électrique pour les pompes de relevage ne doit déjà pas être négligeable, mais les réseaux et équipements sont neufs, tout va bien... mais dans quelques années, lorsqu'il faudra changer toutes ces pompes, la commune en aura t'elle les moyens ?

Si la pérennité du réseau d'assainissement du Mont Cel Enger était demain cotée en bourse, je ne me précipiterais pas pour acheter des actions...

En conclusion

N'étant qu'un simple particulier, mon intérêt à agir est évident, la spoliation inédite de mes droits à construire me portant un grave préjudice. Toutefois, il ne me semble pas opportun de mener seul une guerre que je n'ai jamais souhaitée contre la commune.

J'estime pour ma part que c'est d'ailleurs plutôt la commune qui a lancé une déclaration de guerre à ses administrés.

Je précise que je ne suis pas dans l'opposition, je n'ai aucune velléité électoraliste, et j'éprouve même plutôt un certain respect pour ces gens qui donnent de leur temps et de leur énergie aux affaires communales.

Pour autant, compte-tenu de l'ampleur de la supercherie, qui touche une bonne partie de la population en créant des inégalités flagrantes, compte-tenu des nombreuses irrégularités et infractions aux directives d'aménagement du territoire, compte-tenu enfin des nombreuses dérives et effets pervers que ce projet de PLU va entraîner (constructions illégales, changements de destination occultes), il me semble que **c'est bien l'État qui doit à présent intervenir** et arrêter immédiatement cette mascarade.

FN

NICOLLE Frédéric
PINNA Emilie
18 route de Vallery
02540 Viels Maisons

Note pour le registre de concertation du PLU,
le 22 décembre 2021,

Le PLU qui a été porté à notre connaissance en décembre 2021 est sensiblement différent du précédent dont nous avons connaissance, daté de 2020 qui était jusqu'à présent le seul que nous trouvions dans google.

Il indique l'impossibilité de construire dans les dents-creuses du lieu-dit « hameau de Vallery ». Le motif invoqué est le manque de capacité de l'équipement public.

Il s'agit d'un hameau-village d'une trentaine de maisons largement desservies par les réseaux (eau, électricité, voirie, ADSL, fibre optique en cours de déploiement, containers de déchets collectifs, et même un arrêt de bus).

La seule particularité est un assainissement non collectif qui ne pose pas de souci particulier pour être adopté par de nouvelles constructions.

L'impossibilité de construire diminue largement la valeur à la revente de notre terrain. (parcelle ZN110)

La raison invoquée pour l'inconstructibilité dans le PLU ne semble pas motivée.

La vocation à être constructible de cette parcelle paraît en accord avec la volonté du législateur :

- présence des VRD, proximité d'autres habitations, des infrastructures routières, etc.
- pas de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier (puisque c'est une zone urbaine).
- parcelle en continuité du bâti existant

Il encourage également la densification des agglomérations les plus significatives, ce qui est le cas des regroupements de plus de 20 maisons.