

COMPTE RENDU DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 23 MARS 2017

L'an deux mille dix-sept, le 23 mars à 19 h, les membres du Conseil Municipal se sont réunis en séance publique dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Pascal MÉHEUT, Maire.

Etaient présents : Pascal MEHEUT, Francine THIERY, Marie-Hélène RABELLE, Frédéric LEBON, Chantal BERGANDY, Nicolas TRIPET, Frédéric GRANDSEIGNE, Sylvie GAYET, Virginie GUESDON, Charles GARNIER, Jean-Paul GARNIER, Jean Michel SAVARD, Gilles COLMANT, Olivier LUTHIER.

Pouvoir : Nathalie MORONVAL donne pouvoir à Nicolas TRIPET.

Francine THIERY est désignée secrétaire de séance.

Monsieur le Maire rappelle les points abordés lors de la séance du 23 février 2017, le procès verbal est adopté à l'unanimité des membres présents et représentés.

1) ADOPTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U) AVANT CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.

Le Maire présente aux membres du Conseil Municipal les éléments permettant de délibérer sur l'adoption du P.L.U. Il souligne que tous les documents relatifs au P.L.U. ont été mis en ligne à disposition de tous les conseillers pour lecture.

Nicolas TRIPET fait remarquer la lourdeur de l'ensemble des documents à consulter.

Le Maire fait quelques rappels :

- Le 09/10/2014 : délibération du conseil municipal pour la transformation du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) en P.L.U.
- Le 02/06/2015 : délibération pour le choix du prestataire pour la rédaction du P.L.U. Le cabinet GEOGRAM a été retenu.
- Mise en place d'une commission de travail constituée de conseillers municipaux (Frédéric LEBON, Pascal MEHEUT, Charles GARNIER, Francine THIERY, Jean-Michel SAVARD), d'habitants du village (Marie-Thérèse RIVIERE, Denis MAHOUDEAU), de Madame COURTOIS du cabinet GEOGRAM, et Monsieur BONINI architecte du CAUE (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et Environnement). Depuis le 16/06/2015, la commission s'est réunie 18 fois. Les réunions se sont bien passées.
- Le 08/03/2016 : réunion avec les services de l'état.
- Le 28/04/2016 : le P.A.D.D (Projet d'Aménagement Développement Durable) présenté par Madame COURTOIS, a été voté et adopté par les membres du Conseil Municipal.
- En Juin 2016 : réunion avec les personnes publiques associées (Etat, communes limitrophes, ville de Paris, communauté de communes, gendarmes, pompiers...).
- Le 15 septembre 2016 : réunion publique avec présentation du zonage.
- De nombreuses réunions de travail ont été consacrées pour les règlements de zone.
- Le Maire informe qu'à partir du 27/03/2017, la commune entre dans le Règlement National d'Urbanisme (R.N.U) et que par conséquent le P.O.S devient caduque.

Le Maire reprend tous les éléments importants des documents constituant le P.L.U. et invite les membres du conseil à formuler leurs remarques.

➤ Présentation du document d'état fourni par la DDT rappelant la réglementation permettant l'élaboration du P.L.U qui doit être conforme (loi ALUR (accès au logement et urbanisme rénové), SCOT Marne Ourcq (schéma de cohérence territoriale, etc.).

➤ Eléments de diagnostic : ce document fait un état des lieux de la commune qui est bien équipée en matière de réseaux et d'assainissement, de fibre optique, de voirie, de transport. La commune est dépourvue de commerces.

Une première modification au document P.L.U sera apportée afin de modifier la couleur indiquant que les hameaux de VERNELLE et MARNOUE n'ont pas d'assainissements collectifs.

Olivier LUTHIER pense qu'il faudrait également préciser que les hameaux ne sont pas raccordés au réseau internet haut débit.

Depuis 1999, la croissance est d'environ 1%. Sur cette base, la commune devrait avoir une croissance de 160 habitants d'ici 2030 (environ 1065 habitants) soit environ 64 logements. La loi oblige de créer des zones constructibles, 5% de la zone à urbaniser soit environ 2 hectares 50.

A la question de Nicolas TRIPET concernant l'évolution de la croissance, le Maire répond qu'il est difficile de prévoir la nécessité de créer de nouveaux équipements (station d'épuration, mairie, école...).

➤ Le P.A.D.D : il permet de définir les orientations d'aménagement de la commune. Il précise qu'il faut poursuivre l'urbanisation de tous les terrains libres (dents creuses) et ouvrir des nouveaux terrains à urbaniser dans le centre bourg. Le maire rappelle que la zone à urbaniser choisie était déjà identifiée dans le P.O.S.

La seconde zone IINA (rue de Glatigny, rue de Bluteau et rue du Pré Gault) du P.O.S devient une zone naturelle dans ce PADD.

Le Maire donne parole à Frédéric LEBON qui présente les différentes zones à urbaniser et ses orientations.

- Zone rue du Bluteau : l'urbanisation de cette zone d'un hectare 20 fera l'objet d'un permis d'aménagement qui devra respecter les orientations d'aménagement précisées dans le P.L.U. (voirie sécurité - places de stationnement etc.).

Nicolas TRIPET s'interroge sur le projet actuel qui prévoit la construction de 10 logements alors que les textes réglementaires du P.L.U prévoient 14 logements à l'hectare. Il craint le non respect du permis d'aménager par le lotisseur. Pascal MEHEUT précise que le permis est signé par le Maire et que par conséquent l'aménageur est tenu de respecter les orientations d'aménagement de la zone. Pour des raisons de sécurité, le maire, précise également que les sorties rue de Lizy, Pré Gault et Bluteau seront maîtrisées et qu'une seule nouvelle sortie sera prévue sur cette zone.

Après réflexion et long débat, dans le but de prévoir la réalisation des trottoirs, la zone d'inconstructibilité qui longe la rue de Pré Gault, rue de Lizy (zone verte) et rue de Bluteau sera prolongée jusqu'à la hauteur de la voie d'accès de la maison du 12 rue de Bluteau.

Nicolas TRIPET s'interroge également sur la hauteur des maisons sur cette zone qui est prévue à 9 mètres alors que le règlement stipule des habitations comportant un rez-de-chaussée avec combles aménagés. Cette hauteur permettrait de mettre un étage supplémentaire remettant en cause l'harmonie du paysage du fait que le terrain est déjà surélevé. Ce point sera revu au moment de l'enquête publique.

- Zone 1AU : rue de Soissons - ruelle du pressoir – rue de Glatigny : cette zone prévoit 20 logements à l’hectare soit environ 40 à 42 logements sur des parcelles de tailles différentes. Cette zone comporterait une voie principale et une secondaire, mais aussi un accès pour piétons. Il est prévu de créer une aire de jeux pour les enfants, des places de stationnement pour les visiteurs et de conserver un espace boisé. L’accès à la rue de Soissons se fera en double sens, un accès à double sens est également prévu par la rue de Glatigny mais le sens unique en haut de cette rue restera en vigueur, pour limiter les risques d’accident au croisement avec la rue de Soissons. Tout projet fera l’objet d’une concertation avec la commune. A noter qu’il n’est pas exclu qu’il y ait des logements collectifs.
- Zone rue de Soissons – rue de Rosoy – route de Rosoy : idéalement située, cette zone a été retenue pour installer des commerces (superette) ou des artisans. Le règlement de cette zone n’a pas encore été défini. Tout projet sur cette zone imposera une modification du PLU.

Le Maire informe les membres du conseil, qu’une fois voté, le P.L.U sera envoyé à l’ensemble des personnes publiques associées (DDT, chambre d’agriculture, communes voisines, communauté des communes etc.). Elles auront trois mois pour nous faire part de leurs observations. Une enquête publique sera programmée afin de présenter tous les documents du P.L.U aux habitants du village. Le commissaire enquêteur fera ensuite une synthèse de toutes les remarques et rédigera ses conclusions dans un rapport.

➤ Règlement de zone :

Plusieurs points ont été abordés :

A la question de Nicolas TRIPET relative à la création de trottoirs, avec si besoin murs de soutènement, le maire informe les membres du conseil que tous les frais d’aménagement (ex : voirie) sont à la charge du lotisseur. Quant à la commune, elle a l’obligation d’apporter l’assainissement et l’eau.

Concernant le règlement de zone, P11, chapitre relatif aux éléments à protéger dans le village. Jean-Paul Garnier souhaiterait qu’il soit mentionné la « Chapelle de la Martinière » à la place de la Martinière. La modification sera apportée au document.

Point soumis au vote du conseil municipal : Le Maire informe que, dans les dossiers d’urbanisme, lorsqu’une clôture ou un mur d’une maison d’habitation est démolie, le référent en urbanisme de la commune est tenu de demander au propriétaire s’il souhaite reconstruire, d’effectuer un nouveau bornage par un géomètre expert afin de vérifier les limites. Cette démarche, très onéreuse, coûte environ 1 500 €.

Les membres du conseil municipal ne souhaitent pas maintenir cette obligation.

Jean-Michel SAVARD propose aux membres du conseil d’élargir la zone constructible de la parcelle 2055 appartenant à la commune (rue de Glatigny). Il souligne que la vente de ce terrain permettrait de faire une opération financière de l’ordre de 30 000 €. La surface du terrain serait d’environ de 400 m² avec une façade de 13 mètres. A noter, qu’il serait toujours possible d’accéder aux terrains situés à l’arrière de cette zone par un passage d’environ de 6 mètres de large.

Le maire propose aux membres du conseil municipal d’émettre un avis. Après avoir échangé, à la majorité, par 1 voie contre et 14 pour, les membres du conseil donnent un avis favorable pour élargir la zone constructible de la parcelle 2055. Ce point pourra être soumis à l’enquête publique.

Jean-Michel SAVARD propose aux membres du conseil d’inclure les parcelles 2085 et 2086 dans la zone UA. Après débat, les conseillers municipaux émettent un avis défavorable.

Sur ces deux propositions Pascal MEHEUT rappelle qu'il demandera conseil auprès du cabinet GEOGRAM sur l'ajout de parcelles en zone UA, alors que le zonage a déjà été débattu en commission.

Francine THIERY fait remarquer que ces 2 points auraient du être traités en amont et proposés à l'ordre du jour afin de permettre aux membres du conseil municipal d'avoir le temps de réflexion nécessaire pour en débattre.

Le Maire propose aux membres du conseil de délibérer sur l'adoption du Plan Local d'Urbanisme présenté dans sa globalité et sans modifications apportées. Pascal MEHEUT rappelle que jusqu'à la fin de l'enquête publique des remarques peuvent être faites par tout un chacun. Pascal MEHEUT ne souhaite pas apporter de modifications aux documents proposés pour le vote. La commission a travaillé dure à l'élaboration de ce projet.

Après avoir délibéré, par 3 abstentions et 12 voix pour, le conseil municipal adopte le Plan Local d'Urbanisme.

INFORMATIONS DIVERSES

Francine THIERY informe les membres du conseil que, par délibération du conseil communautaire du 11 mars 2017, les collectes des déchets verts seront supprimées à partir du 1^{er} janvier 2018.


Elle ajoute que le fond de concours versé aux communes dans le cadre des accueils périscolaires et la restauration scolaire est réduit de moitié, soit 50 cts par enfant, par temps d'accueil, par jour.

QUESTIONS DIVERSES

Jean-Paul GARNIER propose de rétrocéder à la commune les petites parcelles situées au niveau de la pompe à eau sise rue de Crouy pour un euro symbolique. Pascal MEHEUT souhaite connaitre les coûts des actes notariés. Affaire à suivre.

L'ordre du jour étant épuisé la séance est levée à 22 heures.

Le secrétaire de séance
Francine THIERY



Le Maire
Pascal MEHEUT

