



TILLOY ET BELLAY, le 14 octobre 2020

## COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU 13 OCTOBRE 2020

### En présence de

M. Christian CARBONI, Maire, Mmes Angélique CHASSAING, Marie DAVERDON, Mélissa PARISOT, MM. Pascal CACHIER, Freddy LALLEMANT, Jean Baptiste MICHEL, Olivier RAGOUILIAUX, Christophe TESTI, Didier THUAU.

Absent : M. Florian LE ROUX (excusé : problème de convocation)  
Départ de M. Olivier RAGOUILIAUX à 20h30.

M. Christian CARBONI ouvre la séance à 19h05

Mme Mélissa PARISOT est nommée secrétaire de séance.

### REGLEMENT DU LOTISSEMENT - INTERVENTION DE M. BRETON, MAITRE D'ŒUVRE DU LOTISSEMENT

M. le Maire présente M. François BRETON, maître d'œuvre, représentant ce jour M. JAMART, architecte du projet.

M. François BRETON prend la parole et indique qu'il va expliquer ce qu'il sera possible de changer ou non parmi les propositions faites par le Conseil municipal. Le but étant d'échanger avec les membres du Conseil. Il précise que ce qui est intéressant sur Tilloy et Bellay, c'est une vraie volonté de réaliser quelque chose d'abouti, pas un lotissement lambda mais quelque chose de plus travaillé, et c'est pour cela que M. le Maire avait tenu à soumettre ce projet à la nouvelle équipe, malgré l'approbation par le précédent Conseil.

M. François BRETON précise que le règlement laisse la possibilité d'y inscrire ce que l'on veut, et ce que l'on ne veut pas, et que cela est une vraie sécurité pour la suite.

Le permis d'aménager a été accordé pour 11 parcelles. Un permis d'aménager modificatif sera déposé pour la modification du plan en prenant en compte la modification à 10 parcelles et le chemin latéral, avec en parallèle le règlement du lotissement. M. François BRETON ajoute qu'il espère pouvoir apporter des réponses techniques, urbanistiques et juridiques aux questions de l'assemblée.

Première remarque, intéressante selon lui : préciser que le lotissement est à usage d'habitation, cela peut être mentionné, si le pétitionnaire à un projet professionnel, il sera soumis à autorisation de la mairie.

M. le Maire dit que les membres ont pensé à un siège social comme le cas d'une fleuriste actuellement sur le village.

M. François BRETON dit que cette formulation permet de laisser une porte ouverte.

M. Christophe TESTI ajoute que le souhait de ne pas voir s'implanter une activité industrielle prédomine afin d'éliminer les nuisances que cela pourrait apporter.

M. François BRETON passe au sujet suivant, les lots et l'évolution des lots dans le temps.

Sur les scissions de terrain et réunion de terrain, l'esprit était de dire que l'on empêche la réunion de lots côté départementale pour garder une homogénéité visuelle.

M. le Maire indique que le souhait du Conseil est de n'autoriser également qu'une seule réunion au Sud.

M. François BRETON demande pourquoi limiter la réunion si c'est une volonté d'avoir plus d'aisance ?

M. Christophe TESTI indique que le but est d'avoir un plus grand nombre d'habitants et que, s'il y a plus de fusion de lots il y aura moins d'assiettes de foyers.

M. François BRETON répond que cela n'est pas courant cette volonté de limiter les réunions de lots et qu'il va rédiger cela au mieux, pour acter en ce sens.

M. Christophe TESTI précise : pour qu'une seule personne puisse prendre 2 parcelles.

Mme Marie DAVERDON demande s'il sera possible de revenir sur cette décision plus tard ? Si par exemple à la fin il reste 2 terrains, est ce qu'on peut changer le règlement ?

M. François BRETON répond que non, car ce sera écrit dans le règlement. Il faudrait alors déposer un permis d'aménager modificatif.

Mme Marie DAVERDON demande s'il est possible alors de ne rien préciser dans le règlement et de décider à chaque demande ?

M. François BRETON dit que si on ne note rien on perd l'esprit même du lotissement.

M. François BRETON explique que l'étude d'entrée de ville et la carte communale prévalent pour la densification et l'homogénéité des constructions.

M. Jean-Baptiste MICHEL dit que les prescriptions d'entrée de ville ne sont pas une obligation.

M. François BRETON répond que c'est un document opposable aux tiers et qu'il faut y prêter attention. Il ajoute qu'il faut oser réglementer, car sans cela il y a une perte de substance du lotissement. Permettre la réunion du côté RD3 n'est selon lui pas satisfaisant d'un point de vue urbanistique et propose de rester comme ça. Ce que la majorité valide.

M. le Maire demande si le Conseil Municipal pourra refuser la réunion de lots, si on ne limite pas les lots fusionnables dans le règlement. M. François BRETON répond que non puisque ça ne sera pas écrit dans le règlement.

M. Christophe TESTI dit qu'un investisseur pourrait demander à tout acheter. Que fait-on dans ce cas ?

M. Jean-Baptiste MICHEL demande si on peut s'y opposer ?

M. François BRETON rappelle que le conseil municipal est libre de choisir l'acquéreur, il y a une relation vendeur/acquéreur, donc il est possible de dire non hors champ urbanistique.

Il ajoute qu'il faut cependant éviter de reproduire des lotissements sans règlement. Toutefois, il rappelle qu'il accompagne, mais le Conseil Municipal reste décisionnaire.

Il propose de rester comme ça, sans noter, sans désigner les numéros de parcelles qui peuvent être réunies. Des terrains de cette configuration sont de la taille du marché actuel et cela se vend très bien, on ne fait quasiment plus de parcelles de 1000m<sup>2</sup>.

En ce qui concerne les scissions de terrains, M. François BRETON précise qu'il faut faire attention car par expérience il sait qu'il peut y avoir un achat de terrain pour y construire 2 maisons.

Ici ce ne pourra pas être le cas, mais il demande à laisser un peu de souplesse pour ce qu'on appelle le détachement/rattachement pour ne pas freiner d'éventuels rachats de partie de terrain. Par exemple, une clôture qui ne serait pas à la limite exacte, pour que ce soit possible de rattacher la bande de terrain où se situe la clôture à la parcelle voisine lors de la revente du terrain.

M. le Maire demande qu'elle est la durée de vie d'un règlement de lotissement ?

M. François BRETON explique que sa durée est de 10 années. Toutefois, pour un règlement de plus de 10 ans, sous carte communale, c'est le règlement qui continue à s'appliquer. Dans le cas d'un PLU, c'est le PLU qui s'applique alors.

En ce qui concerne l'interdiction de stationnement sur la « placette », M. François BRETON indique qu'il sera difficile à faire respecter. Les familles évoluant au fil du temps, le nombre de voitures augmentera.

M. le Maire demande si l'allée d'un garage est considérée comme une place de parking ?

M. François BRETON répond que oui l'allée devant un garage vaut une place de stationnement.

M. François BRETON explique que cela se passe partout de la même façon, que la largeur de la voirie permettra ici aux gens de se garer. M. Jean-Baptiste MICHEL dit qu'il trouve bien dommage ce non-respect reconnu d'avance alors que c'est un projet neuf.

M. François BRETON répond que le but de ce lotissement est d'accueillir de nouveaux habitants, de faire une « opération blanche » en limitant les coûts pour le budget communal, ce qui implique des concessions. Le stationnement est un sujet compliqué dans toutes les communes. Certaines sacrifient une parcelle pour faire un parking, mais ensuite peu de personnes l'utilisent car plus ou moins loin du domicile. Mais il est possible d'imposer 2 places de stationnement hors allée de garage (ce qui porterai le nombre de stationnement à 3 par maison). Il est convenu de rester à 2 places.

M. François BRETON passe au paragraphe de la zone « non aedificandi », il explique que c'est un terme d'urbanisme qui implique une zone non constructible au sens général (zone ne pouvant recevoir un

édifice, indiquant qu'elle n'est pas constructible du fait de contraintes, structurelles, architecturales, industrielles ou autres), mais qu'il pourra rajouté « non constructible ».

En ce qui concerne le paragraphe sur la construction par rapport aux limites séparatives, M. François BRETON indique qu'il s'agit là de la phrase issue du code de l'urbanisme et qu'il va la simplifier pour qu'elle soit compréhensible par un plus grand nombre.

Sur la hauteur des constructions, M. le Maire indique que le souhait du Conseil Municipal est de limiter les hauteurs des constructions de cette façon : sous-sol – R0 - R+1 et pas de R+2.

M. François BRETON en prend bonne note.

Sur l'interdiction d'installer des constructions légères à destination de résidence principale, cela peut tout à fait être intégré au règlement et apporter un élément opposable supplémentaire. M. François BRETON dit que cependant les terrains ne pourront pas être vendus sans permis de construire valide.

M. François BRETON dit avoir pris note de l'interdiction des accès aux parcelles autres que ceux prévus aux plans.

Il aborde le sujet des façades, dans l'esprit du règlement, il est nécessaire de garder un nuancier pour éviter certaines couleurs afin de conserver une certaine homogénéité.

Mme Marie DAVERDON fait remarquer qu'il n'y a pas de gris, par exemple, dans le nuancier existant alors que cela se fait beaucoup sur les constructions nouvelles du village.

M. le Maire dit qu'il faut garder un nuancier mais demande à ce que des nuances supplémentaires soient ajoutées afin de limiter modérément l'aspect des façades.

M. Christophe TESTI dit que ce n'est peut-être pas utile d'imposer des couleurs puisque en bordure de la route départementale, les maisons sont soumises à l'entrée de ville.

M. François BRETON répond que le rose ou le bleu ne pourront pas être refusés si rien n'est écrit sur la couleur des façades.

M. le Maire en accord avec le Conseil Municipal demande à ce que le nuancier existe mais soit plus ouvert sur le choix des couleurs, au moins pour la partie Sud, sans bien évidemment tendre vers du bleu ou du rose.

De même, sur les couleurs des toitures M. François BRETON indique que sans spécification de couleurs, tout peut être demandé, il ne sera pas possible de refuser, le Conseil veut-il vraiment le supprimer ?

M. Christophe TESTI ajoute que sur un toit rond par exemple, les tuiles ne conviennent pas, il ne faut donc pas l'imposer.

M. François BRETON ajoute que l'aspect des toitures apporte un confort de vie. Il prend pour exemple le lotissement de Auve.

La majorité des membres de l'assemblée précise ne pas vouloir indiquer de restrictions sur les toitures.

M. le Maire trouve dommage de ne pas avoir de restrictions, mais admet qu'il est plus choquant de voir des panneaux photovoltaïques sur un toit de tuiles rouges que sur un toit de tuiles noires. Il trouverait également choquant, dans un village comme Tilloy et Bellay, de laisser construire une toiture végétalisée, qui n'est pas du tout le style de la Marne.

Sur le sujet des sous-sols, M. François BRETON demande si le conseil souhaite les obliger. Il est répondu que le souhait est d'obliger les vide-sanitaires, et de privilégier les sous-sols.

A propos des limites séparatives et clôtures en façade :

Le Conseil avait demandé de préciser une hauteur de 1 m maximum pour les murs du côté rue.

M. François BRETON précise que ces limites séparatives concernent les clôtures entre les propriétés. Cela pour laisser un peu de souplesse pour avoir le choix de se cacher ou non des voisins. En façade, la hauteur est de 80cm maximum. Cependant, il note que ce paragraphe est à préciser car il peut porter à confusion.

M. le Maire précise qu'il serait inconcevable de se retrouver avec 2 hauts murs de chaque côté de la rue qui créeraient un effet de « couloir ». M. BRETON acquiesce.

M. François BRETON répond qu'il souhaite savoir ce que le Conseil souhaite entre voisins. En général, il est noté 2 m de hauteur pour un mur, le conseil souhaite-t-il les interdire ? La réponse est Non.

Sur les éléments décoratifs, M. Freddy LALLEMANT indique que les poteaux de portail ou chapeaux de mur sont en béton moulé et qu'il n'est donc pas possible de les interdire sauf si ces termes désignent autre chose.

M. François BRETON répond qu'il va voir avec l'architecte pour donner des précisions sur ce sujet. Il ajoute que la phrase peut être enlevée mais il précise qu'il ne faut pas laisser faire des clôtures bas de gamme qui peuvent apporter des nuisances visuelles.

M. le Maire propose que la clôture côté route soit réalisée par la commune pour une meilleure homogénéité.

M. François BRETON demande si elle sera installée sur les lots ou sur l'espace communal ?

M. le Maire et M. Christophe TESTI répondent que sur les lots serait idéal. M. Christophe TESTI appuie sur l'aspect sécuritaire (réalisée avant l'installation des propriétaires) et uniforme le long de la route.

M. François BRETON dit qu'il vaudrait mieux en effet qu'elle soit sur les lots afin qu'elle appartienne ensuite aux propriétaires des lots.

M. le Maire demande s'il est possible d'indiquer dans le règlement qu'il ne sera pas possible d'y toucher pour changer ou transformer ces clôtures qui seront vraisemblablement en panneaux soudés classiques.

M. François BRETON répond que si la clôture est existante, cela ne devrait poser de problème.

M. Didier THUAU indique que les futurs propriétaires doivent acheter la parcelle avec la clôture.

M. Christophe TESTI demande s'il est possible d'imposer qu'une clôture soit édifiée ? M. François BRETON répond négativement.

Mme Marie DAVERDON se dit surprise et souligne qu'il est possible d'imposer des tuiles rouges mais pas une clôture... M. François BRETON dit oui.

M. le Maire demande si, d'une part la commune peut édifier la clôture, et d'autre part indiquer dans le règlement qu'elle ne peut être changée. M. François BRETON va vérifier cela avec son équipe.

M. Jean-Baptiste MICHEL demande quelle est la situation actuelle et à venir par rapport aux zones de non traitement (ZNT).

M. François BRETON répond qu'un texte est en vigueur depuis décembre 2019. Il s'applique ici même si cela peut ne pas paraître normal pour certains.

Il précise que la question a déjà été traitée notamment dans la Marne, et qu'une charte existe, validée par tous les acteurs du département, et par la chambre d'agriculture de la Marne, et ce après enquête publique.

On essaye donc de prendre cela en compte dans la mesure du possible dans les projets, c'est ce qui est fait sur ce projet par le chemin latéral de 2m et la zone tampon au sud.

M. Jean-Baptiste MICHEL trouve étrange de la part du maître d'œuvre de dire que ce n'est pas normal, mais que les 5 mètres ne soient pas laissés tout autour du projet.

M. François BRETON répond que la loi est ainsi faite, le travail respecte une réglementation validée par la chambre d'agriculture. Il rappelle que le projet est viable ainsi et qu'on ne peut retirer 5m partout.

M. le Maire précise que tous les agriculteurs doivent laisser une bande de 5m près d'une propriété habitée, que rien n'est particulier ici.

M. le Maire explique, que si M. MICHEL fait référence au riverain du projet, une enquête publique a eu lieu lors de la mise en place de la carte communale en 2008. Que depuis lors, tout le monde sait que la zone est constructible, avec les aléas qui peuvent aller avec.

M. François BRETON dit que cette zone a été classée en zone urbaine de la carte communale. Tant que le document d'urbanisme est en vigueur, on ne refait pas d'enquête et le document s'applique.

M. Didier THUAU a une question concernant la réserve incendie. Il évoque la possibilité qu'elle se trouve sous un passage routier, et demande si ce n'est pas gênant qu'elle soit sous la route ? Il dit qu'il est surpris que cela ne soit pas étudié.

M. François BRETON répond qu'elle a été étudiée, qu'elle est également prévue ailleurs, que le coût définitif sera connu une fois que l'emplacement final sera déterminé, le projet évoluant encore, le chiffrage final sera fait une fois que la commune aura approuvé le projet mais que le coût ne devrait pas bouger beaucoup.

M. le Maire explique que suivant l'implantation de la bache incendie, extérieure ou enterrée, le coût pourrait être supporté plus ou moins en partie par la Communauté de communes de Suippes. Quoi qu'il en soit elle servira pour d'autres maisons situées dans le périmètre de celle-ci, donc la Comcom en prend une partie à sa charge. En fait, en principe la Comcom prend en charge les bâches extérieures (sauf grillage), si on l'enterre on paiera le delta. Ceci est à étudier.

M. Jean-Baptiste MICHEL demande comment sont prévus l'implantation des boîtes aux lettres et le ramassage des ordures ?

M. le Maire répond que l'emplacement des boîtes aux lettres est en principe fixé par La Poste. Sur le village il y a une majorité de cidex, il est possible que ce soit la même chose pour le lotissement. En ce qui concerne les ordures ménagères, ce sera certainement en porte à porte comme aujourd'hui. Cependant, s'il y avait un changement (cela est parfois évoqué), celui-ci serait totalement indépendant de la création du lotissement.

M. le Maire remercie M. François BRETON pour son intervention et ses conseils. Il lui demande que le règlement soit donc remis à jour avec les nouveaux éléments débattus ce jour, puisque le sujet a bien avancé.

Il lui demande également de mettre le plan à jour.

Il propose de passer à la suite de l'ordre du jour.

M. Olivier RAGUILLIAUX informe l'assemblée qu'il doit quitter la séance.

---

## **APPROBATION DU COMPTE-RENDU DU CONSEIL PRÉCÉDENT**

---

M. le Maire demande si l'assemblée approuve le compte-rendu du conseil municipal précédent.

Le compte rendu du conseil précédent est approuvé à l'unanimité.

M. le Maire rappelle en préambule que les conseillers ne sont pas ici à titre personnel, qu'ils ont été élus et qu'ils doivent ainsi être objectifs, honnêtes et sans parti-pris notamment pour respecter les citoyens qui leurs ont fait confiance. Le Conseil, et donc lui-même, est élu par et pour la collectivité et se doit être le plus équitable possible et doit savoir respecter le devoir de discrétion. Il dit faire ce rappel car des documents de travail (donc non aboutis) ont été diffusés hors du Conseil. Il trouve cela regrettable.

---

## **DÉLIBÉRATION DÉBLOCAGE D'UN VERSEMENT POUR LE PROJET DE LOTISSEMENT JANIN**

---

M. le Maire indique à l'assemblée que la signature de l'acte d'achat du terrain du futur lotissement devrait être signé dans peu de temps, et qu'il est donc nécessaire de débloquer une partie des fonds afin de pouvoir réaliser l'achat. Il propose de demander le versement du prêt de 100 000€ qui permettra l'achat du terrain, le règlement des factures du dossier « loi sur l'eau » et des sondages de perméabilité.

Après en avoir délibéré, M. le Maire propose de passer au vote :

Vote : POUR : 9 – CONTRE : 0 - ABSENCE : 0

---

## **DÉLIBÉRATION SIEM – AUTORISATION DE PAIEMENT DES TRAVAUX D'ÉCLAIRAGE PUBLIC 2019**

---

M. le Maire indique aux membres du Conseil Municipal que les travaux de rénovation de l'éclairage public ont été réalisés en 2 phases (2018 et 2019). En 2019 une délibération a été prise autorisant le lancement des travaux. Une facture est arrivée au 1<sup>er</sup> trimestre 2020, le solde est à payer mais la délibération autorisant les travaux ne suffit pas, et une délibération pour le paiement est nécessaire pour la trésorerie.

Après en avoir délibéré, M. le Maire propose de passer au vote :

Vote : POUR : 9 – CONTRE : 0 - ABSENCE : 0

---

## **POINTS DIVERS**

---

M. le Maire fait part de différents points :

- Lotissement :

Les essais de perméabilité ont été réalisés cette semaine, les résultats sont meilleurs que la modélisation. Le dossier est désormais complet.

Le bornage de l'ensemble du terrain à acquérir a été fait.

L'acte notarié est prêt, la signature devrait avoir lieu dans les semaines à venir.

M. le Maire explique à l'assemblée que, comme M. Didier THUAU l'avait déjà évoqué, La famille BRAYER (riveraine du futur lotissement) est mécontente. Un courrier de leur part, envoyé en recommandé et adressé au Maire, a été reçu.

M. le Maire en donne lecture au Conseil Municipal, ainsi que la réponse qu'il a envoyée. Il précise qu'il a évidemment demandé l'aide des juristes de l'Association des Maires pour vérifier la réponse avant envoi.

M. le Maire indique que pour l'instant il n'y a pas eu de suites à ce courrier. M. le Maire précise qu'il entend la famille BRAYER, cependant, les ZNT ne peuvent pas être rachetées partout où elles existent sur le village, et ailleurs.

M. le Maire ajoute que M. BRAYER dit se renseigner sur le dossier, mais M. le Maire n'a pas de craintes car le dossier d'aménagement que la commune a déposé, et reçu validé, est tout à fait conforme à la réglementation d'urbanisme en vigueur.

Si la commune venait à acheter cette zone de non traitement de M. BRAYER, il faudrait alors le faire pour tous les agriculteurs, ce qui n'est pas envisageable.

Mme Mélissa PARISOT demande si cette zone de non traitement est fixée par rapport aux habitations.

M. le Maire répond que c'est par rapport aux limites de propriétés privées, et précise que ZNT ne veut pas dire qu'elles ne sont pas cultivables. C'est un point compliqué, mais qui n'est pas du fait de la commune.

- Tarifs de l'eau :

M. le Maire rappelle la note explicative qui avait été envoyée à chacun des membres de l'assemblée sur les tarifs de la SAUR. Ayant eu de nouveaux questionnements, il encourage les conseillers à donner toutes les informations en leur possession, s'ils avaient des demandes sur le sujet.

- Ecole :

M. Christophe TESTI indique qu'un conseil syndical aura lieu le lendemain, une réorganisation du temps de travail et du poste des agents sont prévus sans toutefois modifier les contrats. La réflexion sur l'organisation de la cantine, au vu de la suppression du bus le midi, est à l'ordre du jour également.

M. le Maire indique qu'il avait été signalé la présence d'adolescents malpolis, qui avaient un comportement malsain devant les enfants du périscolaire et qui laissaient des débris autour de ces locaux. Il dit s'être entretenu avec son homologue de St Rémy à ce sujet. Le Maire de Saint-Rémy doit se charger de ce problème.

- Communauté de Communes :

Le Préfet de la Marne est venu à Suippes pour visiter les vieux bâtiments du Bronze en centre-ville.

La Communauté de Communes et la mairie de Suippes souhaite revaloriser les bâtiments.

L'unité spécifique Alzheimer de la maison de retraite de Suippes doit, en principe, être opérationnelle au 1<sup>er</sup> décembre 2020. Des travaux sur le système de chauffage de la maison de retraite seront également à prévoir.

La mise en place du PLUI.H doit reprendre prochainement.

---

## **QUESTIONS DIVERSES**

---

Monsieur le Maire demande s'il y a d'autres questions ou des observations.

Personne ne prenant la parole, Monsieur le Maire remercie les membres présents et lève la séance.

---

**La séance est levée à 22h00**

---