Flash Info–Spécial Lotissement du Moulin à Vent
Avril 2024

Préambule : A plusieurs reprises, des habitants de Gueux ont demandé que la Commune présente de manière claire et synthétique les impacts financiers des recours qui ont été introduits contre le Lotissement le Moulin à Vent.

Le bilan financier et le tableau présentés ci-après lors du conseil du 9 avril 2024, ont pour but de retracer chronologiquement les actions juridiques menées, d'une part par Gueux Environnement contre la Commune, et d'autre part, par la Commune pour y répondre. Ils vous informent d'une situation qui dure depuis 16 mois et qui impacte chaque habitant au travers du budget et de l'arrêt des projets communaux (rénovation des écoles, création d'un pôle périscolaire, rénovation de la salle multi-activités).

Bilan financier sur le budget communal des recours en annulation déposés par Gueux Environnement sur les permis d'aménager le 13 décembre 2022.

1. Coût des intérêts de l'emprunt de 1,7 M€ pris par la commune pour compenser le non versement par Plurial Novilia de 2,2 M€ prévu initialement en mars 2023 pour l'achat des terrains destinés aux logements collectifs : **141 897 €**.

2. Frais d'avocats engagés à ce jour : **11.570 €** (non inclus les frais de procédures à venir notamment les frais de médiation)

3. Retards sur les prochains projets (réhabilitation du groupe scolaire, construction du pôle périscolaire et rénovation de la salle multi-activités) entrainant une hausse des estimations due à l'inflation, de l'ordre de 3% sur 7M€ (base début 2022), soit environ **210 000 €.**

4. Une dizaine de réservations de terrains annulée compte tenu de l'impossibilité de vendre les terrains tant que les permis d'aménager ne sont pas purgés de tous recours.

En conclusion, le coût du recours pour la Commune est de l'ordre de 363 467 €

Pertes probables des subventions allouées :

- par la DSIL **: 750 000 €** pour la rénovation du groupe scolaire (si travaux non terminés au 3ème trimestre 2025)
- par le Grand-Reims : **84 000 €** pour la rénovation thermique de la salle multi-activités (si travaux non terminés avant le 16 décembre 2024).
- par la CAF : **300 000 €** pour la construction du pôle périscolaire (si travaux non commencés avant le 31 décembre 2025)

Historique des actions juridiques :

OBJET DU RECOURS auprès du Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne par l'association Gueux Environnement	REPONSE COMMUNE
RECOURS 13 DECEMBRE 2022	
Remise en question de la signature des Permis d'Aménager (PA) par le Maire, jugeant qu'il a un intérêt particulier sur le lotissement car faisant partie du conseil d'administration de la SEM (Société d'Économie Mixte) d'AGENCIA	le Maire n'est plus membre de la SEM d'AGENCIA depuis le 16 décembre 2021 (c'est à dire antérieurement aux dépôts des PA le 19 mai 2022). Par ailleurs, le Maire n'a aucun intérêt personnel sur le lotissement : il n'est ni bénéficiaire du permis, ni propriétaire du terrain d'assiette, ni notaire des vendeurs.
Remise en question de l'arrêté de Madame la Préfète en date du 13 avril 2021, décidant que le projet de lotissement du Moulin à Vent n'était pas soumis à évaluation environnementale.	L'assiette du projet étant comprise entre 5ha et 10ha, il n'y a pas nécessité de procéder à une évaluation environnementale comme l'a validée Madame la Préfète de Région en amont du projet le 13 avril 2021.
Le projet de lotissement se trouve dans l'aire de captage d'eau la plus sensible (forte vulnérabilité) et nécessite une protection particulière, notamment en matière d'utilisation de produits phytosanitaires par les particuliers dans leurs futurs jardins.	Le projet de lotissement se trouve pour près de 95% de sa superficie dans une zone de captage de moyenne vulnérabilité (comme l'ensemble du village) et pour 5% de sa superficie dans une zone de captage de forte vulnérabilité (comme les entrepôts Aldi par exemple). L'arrêté préfectoral qui définit ces zones préconise uniquement aux agriculteurs de limiter leurs intrants. Les particuliers ne sont pas concernés, d'autant que depuis le 1er janvier 2019, il n'y a plus que des produits bio en vente dans les jardineries. L'objectif de cet arrêté est donc l'amélioration de la qualité de l'eau et aucunement la règlementation de l'occupation du sol.
Absence de réglementation précise concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone UC dans le PLU (Plan Local d'Urbanisme), ouvrant le champ à la rédaction d'un règlement de lotissement qui n'aura pas de limites en matière de hauteurs, volumes et emprises des bâtiments	Dans le PLU, l'OAP de la zone UC donne les grandes orientations. Le seul fait que le permis d'aménager (PA) de la zone UC ne respecte pas le schéma d'aménagement au trait près n'a aucune conséquence sur la légalité du PA. Le permis d'aménager, par son règlement littéral d'urbanisme, définit les règles précises des futures constructions. Une fois les terrains cédés, le règlement s'appliquera pendant 10 années. Seuls les colotis détiendront le pouvoir de modifier ce règlement qui devra être en conformité avec le PLU. En octobre dernier (2023), la commune a déposé un permis modificatif car, comme cela se passe souvent entre le dépôt initial du PA et la réalité du terrain, il y a des ajustements à réaliser. D'une part, quelques entrées charretières ont été déplacées ; d'autre part, Plurial Novilia a respecté les hauteurs des logements collectifs telles qu'il les avait définies dans son dossier de candidature en juillet 2022, à savoir moins de 10m. La hauteur maximale a donc été rabaissée à 10m comme dans le PLU. Pour le reste, rien n'a été modifié, l'emprise au sol dans chaque parcelle est toujours la même, les rues sont au même endroit, il y a le même nombre de parcelles, etc., etc.

OBJET DU RECOURS auprès du Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne par l'association Gueux Environnement	**REPONSE COMMUNE**
Déficit de places de stationnement par rapport à l'OAP de la zone UC	Création de 109 places de stationnement public dans les rues du lotissement **+** 110 places sur le parking du collège (suppression de 6 places sur les 116 pour créer 3 accès aux parcelles rue du Moutier) **+** 40 places sur le parking du nouveau terrain de foot **+** 28 places sur le parking de la rue du Platane En conclusion le nombre de stationnements publics sera de 287 places de stationnement au lieu de 116 auparavant. Rappelons que ces 116 places étaient utilisées par le collège, la salle multi-activité, le foot, alors que les 287 places seront également à l'usage des visiteurs et résidents. Sans compter les places de parking privées obligatoires sur chaque parcelle privée et collective, en moyenne 2 places par logement.
Non-respect de l'OAP par rapport : - aux déplacements - à la desserte par les transports en commun - à la création d'une aire de covoiturage	Concernant les déplacements, une OAP définit des orientations et il advient parfois que ces orientations ne peuvent être réalisées, après étude et réalité du terrain. C'est ce qui est advenu pour une rue qui devait déboucher sur le CD26 et qui a été refusée par le département pour cause de dangerosité. En 2018, l'étude urbanistique définissant les grandes règles d'aménagement de la zone UC prévoyait la réalisation d'une autre rue pour desservir le nouveau terrain de foot et s'interconnecter avec la rue du Moutier. L'objectif était de désenclaver la rue du Moutier. C'est ce qui a été fait avec la création de la rue du Platane, désenclavant le trafic d'accès au collège et aux écoles, malgré la fermeture actuelle de la rue du Moutier pendant les travaux. Concernant la desserte par les transports en commun, ce n'est pas une compétence communale mais une compétence Grand-Reims. Néanmoins, les cars scolaires bénéficient de la nouvelle rue du Platane et l'empruntent désormais. Concernant l'aire de covoiturage, elle existe déjà sur le parking du collège.
Le projet se situe à moins de 500m du Circuit Automobile de Gueux inscrit à l'Inventaire des Monuments Historiques	Le projet se situe à plus de 500m du Circuit Automobile de Gueux inscrit à l'Inventaire des Monuments Historiques (carte fournie par la DRAC et inclue dans le PLU). Les gradins situés près du rondpoint d'entrée du village ne sont pas inscrits. Les bâtiments les plus proches inscrits sont les gradins découverts accolés aux tribunes Benoit et Wimille, éloignés de plus de 500m du lotissement du Moulin à Vent.
12 octobre 2023	
Jugement du Tribunal Administratif (TA) de Châlons-en-Champagne suite à l'audience du 28 septembre : absence de l'association et de son avocat Les requêtes de l'association sont rejetées car rien dans les statuts de l'association ne permet à son président d'ester en justice. L'action en justice ne peut être engagée qu'après validation en assemblée générale. L'association GE est condamnée à verser à la commune une somme de 2000€.	Présence de l'avocat de la commune et de 3 adjoints au maire. Malgré sa condamnation il y a 6 mois, l'association ne s'est toujours pas acquittée du versement des 2000€.

OBJET DU RECOURS auprès du Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne par l'association Gueux Environnement	REPONSE COMMUNE
8 novembre 2023	
Assemblée générale extraordinaire de l'association GE et PV approuvé par 18 voix sur 18 (6 présents, 12 pouvoirs) pour faire appel du jugement du TA de Châlons-en-Champagne	Le PV de l'AG de GE désignant les membres présents, les membres ayant donné leur pouvoir, l'ordre du jour et la décision prise est à l'affichage sur les panneaux extérieurs de la mairie.
6 décembre 2023	
Appel du jugement du 12 octobre 2023 auprès de la Cour Administrative d'Appel de Nancy	
18 décembre 2023	
Demande de la part de GE d'une médiation auprès de la Cour Administrative d'Appel de Nancy	Acceptée par le conseil
15 février 2024	
Mémoire récapitulatif adressé à la Cour Administrative d'Appel de Nancy : - déclarer l'association recevable et bien fondée en son appel, - annuler le jugement du TA de Châlons du 12 octobre 2023, - dire et juger le recours, devenu du fait des permis modificatifs, sans objet - décharger l'association de toutes condamnations - condamner la commune au paiement de 4000€	Position du conseil : les permis d'aménager du lotissement du Moulin à Vent sont parfaitement réguliers et les recours de l'association ne sont pas fondés.
21 mars 2024	
Désignation d'une médiatrice par la cour Administrative d'Appel de Nancy	
Les deux parties sont en attente de la méthodologie de la médiation par la médiatrice, de la répartition de ses frais et de l'acceptation de chacune des parties. La commune a déjà donné son accord pour partager les frais.	

TOUS LES DOSSIERS CONCERNANT

LE LOTISSEMENT DU MOULIN A VENT

SONT DES DOCUMENTS PUBLICS,

CONSULTABLES EN MAIRIE AUX HEURES D'OUVERTURE