

COMMUNE DE COURCELLES-SAPICOURT

DEPARTEMENT DE LA MARNE

REÇU LE

24 NOV. 2014

INSTAURATION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUETE PUBLIQUE

du 1^{er} au 30 octobre 2014

**RAPPORT ET CONCLUSIONS
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

-Mme DENYS Danièle-

21 novembre 2014

LE PROJET ET LA PROCEDURE

I – OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET DESCRIPTION DU PROJET

1.1 Objet de l'enquête publique

Par délibération du 3 février 2012, la municipalité de Courcelles-Sapicourt a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols, valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

En effet, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), entrée en vigueur le 13 décembre 2000, traduit la volonté de promouvoir un développement urbain plus cohérent, plus durable et plus solidaire.

La procédure d'élaboration du PLU suit donc les nouvelles règles fixées par les décrets d'application de la loi, à compter du 1^{er} avril 2001.

Depuis cette entrée en vigueur, le contenu des PLU a été modifié par plusieurs loi :

- La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 qui vise à simplifier certaines dispositions prises dans le cadre de la loi SRU.

- La loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 et la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 qui font évoluer le contenu et les attentes du PLU dans le respect des objectifs du développement durable.

- La loi ALUR du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme renoué qui modifie ou complète le contenu du dossier de PLU.

Dans ce cadre, la commune a missionné le bureau d'études Environnement Conseil afin de réaliser le dossier du PLU, document d'urbanisme établi à court et moyen terme, qui fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs fixés à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU comprend un rapport de présentation qui établit le diagnostic, analyse l'état initial de l'environnement et précise les besoins de la commune à 15 ans. Les choix retenus sont déclinés dans un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ce PADD est ensuite traduit dans deux documents essentiels à valeur juridique :

- Le règlement qui s'applique à toute la commune et qui fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols applicables aux quatre zones (urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N)) qui figurent sur les documents graphiques (plans de zonage).
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui visent potentiellement certains quartiers ou secteurs en matière d'aménagement, d'habitat et de transports/déplacements.

Le PLU doit être compatible avec les documents supra-communaux : le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Région Rémoise dont fait partie la commune, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Aisne-Vesle-Suippe et le Plan Climat Air Energie Régional de Champagne-Ardenne.

La révision du POS a été adoptée par délibération du conseil municipal en date du 3 février 2012, le PLU a été arrêté par délibération le 21 mars 2014, soumis à l'avis des services de l'état et des personnes publiques associées puis à l'enquête publique dans les formes prévues par les articles R.123-7 à R.123-23 du Code de l'Environnement.

1.2 Diagnostic et état initial

La commune de Courcelles-Sapicourt, 351 habitants, est située au nord-ouest du département de la Marne à 15 km de Reims, premier pôle économique de la région Champagne-Ardenne. La collectivité fait partie de la Communauté de Communes Champagne Vesle qui regroupe 31 communes.

D'une superficie de 386 ha, le territoire de la commune s'inscrit dans l'entité topographique de la Vesle composée de trois secteurs géographiques :

- la vallée de la Vesle au nord,
- le coteau au centre, sur lequel le village s'est implanté en deux zones distincts, Courcelles à l'est et Sapicourt à l'ouest, avec une zone intermédiaire occupée par le vignoble, des cultures, des bois et le ruisseau des Lampages,
- le plateau occupé par des bois et des cultures.

Le relief marqué du territoire présente des contraintes techniques pour le développement de la commune. Par ailleurs, les zones humides, notamment dans la partie nord du territoire ont fait l'objet de 4 inventaires scientifiques ou périmètre de protection réglementaire : un site Natura 2000 « Marais et pelouses du tertiaire au nord de Reims », deux ZNIEFF de type I et une ZNIEFF de type II.

Une évaluation d'incidences au titre de l'article 6 de la directive Habitats est requise pour tout nouveau plan ou projet dont l'exécution pourrait avoir des répercussions sur le site Natura 2000. Le dossier d'évaluation est joint à la demande d'approbation du projet et au dossier soumis à l'enquête publique. Ces zones naturelles, dont l'intérêt est reconnu, seront protégées dans le cadre du PLU.

Une évaluation du POS a permis d'identifier les zones qui ont été urbanisées au cours des 10 dernières années, soit 3,7 ha permettant la construction de 49 logements. Actuellement 20,3 ha sont en zone urbaine comprenant 1.4 ha de dents creuses.

L'évolution du classement des zones dans le projet de PLU fait apparaître une importante diminution de la zone urbanisable à court terme (1AU), 3,9 ha contre 78,8 ha inscrits dans le POS. Cette forte variation est essentiellement due aux 70 ha de la zone NAc au lieu-dit des « hauts balais » située pour partie en zone Natura 2000 reclassés en zone naturelle, aucun aménagement n'ayant été réalisé.

Une autre variation importante est la différence de superficie classée en zone agricole, 60,8 ha sur les 139,1 ha de la zone agricole sont reclassés en zone naturelle.

La commune présente une croissance démographique continue depuis 1975, la population de la commune étant passée de 186 habitants en 1999 à 351 habitants en 2012. Au cours des 10 dernières années, 49 habitations ont été construites, soit 5 par an. La taille moyenne des ménages est de 2,6 personnes par habitation. D'ici 2025, la commune pourrait accueillir 50 à 60 nouveaux logements, soit 130 à 150 habitants supplémentaires.

La majorité des ménages est propriétaire de son logement. L'offre locative privée est néanmoins importante (17 logements). Par contre, le parc locatif social est inexistant.

Par ailleurs, le territoire agricole offre une superficie de 78,3 ha répartis entre 63,5 ha de terre agricole et 14,8 ha de vignes.

La commune facilement accessible par la RN 31 engendre des flux migratoires quotidiens vers les pôles d'activité économique environnants.

1.3 Projet

Le projet est décliné dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la collectivité et doit répondre à un naturel.

Le projet de la commune de Courcelles-Sapicourt s'articule autour de quatre axes principaux :

- *Organiser le développement urbain communal* : répondre partiellement à une pression foncière forte afin d'atteindre un maximum de 500 habitants à l'horizon 2025 (150 habitants supplémentaires) en créant 50 à 60 nouveaux logements, développer prioritairement un habitat résidentiel villageois, proposer des logements destinés aux personnes âgées.
- *Maintenir les emplois et renforcer la vocation touristique du village* : préserver l'outil agricole, permettre le développement d'activités économiques de proximité, développer à long terme en cohérence avec la stratégie économique du SCoT de la région rémoise une zone d'activité en bordure de la RN 31, développer les lieux d'accueil touristiques, valoriser la zone Natura 2000.
- *Faciliter et sécuriser les échanges sur le territoire* : sécuriser l'accès au village depuis la RN 31, sécuriser la traversée du village, faciliter les déplacements doux, encourager le développement des communications numériques.
- *Composer harmonieusement avec l'environnement naturel et protéger le cadre de vie* : protéger les réservoirs de biodiversité (Natura 2000, ZNIEFF), préserver les terres agricoles de l'imperméabilisation, maintenir la coupure d'urbanisation entre les deux bourgs, préserver les continuités écologiques, anticiper les risques potentiels identifiés, préserver les éléments architecturaux du cadre de vie et développer les équipements publics.

1.4 Place de l'enquête publique dans la procédure

La procédure d'élaboration du PLU est encadrée par les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce processus de révision du POS par l'élaboration du PLU a suivi la chronologie suivante :

- 3 février 2012 : délibération du conseil municipal prescrivant l'élaboration du PLU ;
- Concertation tout au long de l'élaboration du PLU avec publication sur le site Internet de la commune des comptes-rendus de réunion, deux réunions publiques ont été organisées les 19 novembre 2013 et 11 mars 2014,
- 21 mars 2014 : arrêt du PLU par délibération du conseil municipal,
- du 15 mai 2014 au 15 août 2014 : consultation des services de l'état et des personnes publiques associées,
- du 1^{er} au 30 octobre 2014 : enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, la collectivité approuve le PLU en tenant compte des avis des services de l'état et personnes publiques associées, de l'avis du commissaire-enquêteur et des requêtes particulières.

1.5 Contenu du dossier mis à l'enquête publique

Le dossier mis à la disposition du public est constitué des pièces suivantes :

- Le dossier de PLU composé du rapport de présentation, du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des Orientations et de Programmation, du règlement, des plans de zonage au 1/5000 et au 1/2000 et de trois annexes.
- Le document comprenant notamment la délibération de prescription du PLU n°4/2012 du 3 février 2012, la délibération d'arrêt du PLU n° 1/2014 du 21 mars 2014,
- La décision n°E14000132/51 du 30 juillet 2014 du tribunal administratif désignant le commissaire-enquêteur,

- L'arrêté de mise à l'enquête publique n° 6/2014 en date du 11 septembre 2014,
- Les mesures de publicité,
- Le plan du POS (affiché dans le bureau du maire).

1.6 Avis des services de l'état et personnes publiques associées

Le 18 août 2014, les services de l'état émettent un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations ci-jointes.

Observations majeures :

Sur le rapport de présentation :

- sur l'ouverture d'une zone d'activités en bordure de la RN 31, justifier de la pertinence du projet par l'analyse relative au développement économique,
- sur la délimitation des zones, justifier des règles et orientations d'aménagement, développer les servitudes relatives aux éléments du patrimoine,
- dans le PADD, chiffrer les objectifs de modération de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (article L123-1-3 du code de l'urbanisme),
- sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation, inscrire des OAP pour l'ensemble des zones constructibles, à compléter pour la zone « Les Larris » et à rédiger pour la zone « Le Poteau »,

Sur le règlement :

- reprendre la rédaction des textes qui constituent le cadre législatif et réglementaire de la protection du patrimoine archéologique,
- articles 1 et 2, distinguer les catégories d'ICPE des zones A et AU,
- articles N6 et N7, préciser les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.

Observations secondaires

- dans le rapport de présentation, rappeler que la loi ALUR impose que tout document d'urbanisme en cours d'élaboration doit prendre en compte certaines dispositions qui sont d'application immédiate et intégrer les nouvelles orientations du SAGE.
- sur la justification de la délimitation des zones des règles et OAP, justifier dans le rapport de présentation l'intérêt de faire référence au polygone d'implantation.
- dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, il conviendrait de territorialiser davantage certaines orientations : « valoriser le potentiel interne (dents creuses), affiner ponctuellement les limites de la zone urbaine afin de tenir compte de l'évolution du bâti et de la desserte en réseaux, préserver l'outil agricole, permettre le développement d'activités économiques de proximité compatibles avec la vocation résidentielle du village ».
- pour les OAP, il est conseillé de créer un emplacement réservé pour la création des réseaux et de la voirie de la zone « Les Larris ».
- sur le règlement, modifier page 7 du règlement littéral, deux zones d'urbanisation à court terme sont prévues, modifier le règlement des trois zones 2AU, 2AUY et A pour permettre la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au service public, modifier les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'assainissement, revoir les prescriptions des articles U6, AU10 et A10.
- sur le règlement graphique, la parcelle D338 n'est pas comprise dans l'aire délimitée des AOC « Champagne et Coteaux Champenois ».

Sur le plan des servitudes, il est nécessaire d'intégrer un plan au format 1/10000^{ème}.

Des conseils en aménagement sont également développés à la fin de cette synthèse.

Le 18 juin 2014, l'INAO remarque que la parcelle D338 n'est pas comprise dans l'aire délimitée des AOC « Champagne » et « Coteaux Champenois » et qu'elle est incluse en zone Av du PLU. De ce fait, seul un bâtiment viticole pourra y être construit.

Le 25 juin, la Communauté de Communes Champagne-Vesle formule des remarques concernant les eaux usées et pluviales.

Le 27 juin 2014, le Conseil Général de la Marne rend un avis favorable au projet avec une observation sur la largeur de chaussée qui doit être de 6 m en traversée urbaine, un souhait de limitation de l'extension linéaire de l'urbanisation le long des RD et la demande de prise en compte de marges de recul relatives à l'implantation de construction le long de RD existantes.

Le 1^{er} juillet 2014, la CCI REIMS EPERNAY émet un avis favorable au projet de PLU.

Le 1^{er} août, le CRPF de Champagne-Ardenne regrette que la description des éléments de gestion durable n'apparaisse pas dans les documents du PLU.

Le 4 septembre 2014, la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement rend un avis détaillé qui arrive hors délais. Toutefois, l'autorité environnementale recommande que soient :

- clarifiées les surfaces en extension consacrées aux zones à urbaniser (1AU) ;
- situées les différentes zones AU par rapport aux risques naturels, afin que le PLU prenne mieux en compte l'exposition des populations aux risques naturels.

II - PROCEDURE ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1 Références réglementaires

La procédure est encadrée par le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.123, L.124-1 et suivants et R.123, R.124-1 et suivants.

2.2 Organisation de la Procédure

Conformément aux dispositions des textes ci-dessus nommés, le maire de la commune a saisi le Président du Tribunal Administratif le 21 juillet 2014 pour lui demander de désigner un Commissaire Enquêteur. Cette désignation est intervenue par décision n° E14000132/51 du 6 août 2014.

L'organisation de la procédure d'enquête publique repose sur l'Arrêté Municipal n° 6/2014 du 11 septembre 2014 qui prévoit les dispositions suivantes :

- une enquête publique se déroulant du 1^{er} au 30 octobre 2014,
- un avis annonçant l'enquête à paraître dans deux publications,
- un affichage en mairie,
- un dossier disponible et consultable en mairie,
- un registre d'enquête publique,
- trois permanences du Commissaire Enquêteur.

2.3 Réunion préalable avec le maître d'ouvrage

Une réunion avec Monsieur Patrick DAHLEM, maire de la commune, a eu lieu le 9 septembre 2014. Cette réunion avait pour objet la présentation et la vérification des différentes pièces du dossier d'enquête publique et de fixer le calendrier de l'enquête publique.

Le maire m'informe que le zonage a subi une modification importante par la suppression de nombreuses surfaces classées en NAc au POS (-75 ha) qui sont reclassées en zone agricole ou naturelle. Par ailleurs, aucune zone constructible nouvelle n'est créée dans le projet de PLU par rapport au POS. Malgré une participation de la population aux deux réunions publiques, aucune observation n'a été consignée dans le cahier de concertation. Une lettre recommandée relative au droit du sol pour deux parcelles appartenant à Monsieur et Madame Denis RONSEaux a été transmise le 11 février 2014.

2.4 Déroulement de la procédure

En application de l'arrêté municipal rappelé ci-dessus, les mesures suivantes ont été prises et observées :

- avis dans les journaux « L'Union » le 16 septembre 2014 avec rappel le 9 octobre 2014 et l'hebdomadaire « Mato-Braine » semaine 38 avec rappel semaine 41,
- affichage de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique devant la mairie,
- Information sur l'enquête publique dans le bulletin municipal de septembre et sur le site Internet de la commune,
- Permanences du Commissaire Enquêteur: selon calendrier de l'Arrêté Municipal soit :
 - le jeudi 2 octobre 2014 de 14h00 à 17h00,
 - le samedi 18 octobre 2014 de 10h00 à 12h00,
 - le jeudi 30 octobre 2014 de 9h00 à 12h00.
- Les pièces laissées à la disposition du public sont :
 - le dossier technique réalisé par le bureau d'études Environnement Conseil,
 - un registre d'enquête publique,
 - la délibération de prescription du PLU n° 4/2012 du 3 février 2012,
 - la délibération d'arrêt du PLU n°1/2014 du 21 mars 2014,
 - La décision n°E14000132/51 du 6 août 2014 du tribunal administratif désignant le commissaire-enquêteur,
 - L'arrêté de mise à l'enquête publique n° 6/2014 en date du 11 septembre 2014,
 - Les annonces légales mentionnées ci-dessus,
 - Le plan du POS affiché en mairie.

2.5 Déroulement de l'enquête

Une dizaine de personnes sont venues consulter le dossier d'enquête au cours des permanences du commissaire-enquêteur. En dehors des permanences, registre et dossier étaient à la disposition du public, en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Neuf observations dont une accompagnée d'extraits de plan ont été déposées dans le registre d'enquête. Trois types d'observations ont été relevées, celles relatives au droit du sol, celles relatives à l'impact de travaux et celle relative au déroulement de la procédure.

III – ANALYSE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

3.1 Synthèse des observations

OBSERVATIONS RELATIVES AU DROIT DU SOL

- 1- Madame Christiane GROS, représentée par Monsieur Philippe GROS regrette le changement de destination de la parcelle n° 326, lieu-dit « La Quantine » entre le POS et le PLU. Elle demande que la parcelle soit maintenue en zone constructible.

- 2- Monsieur Jérôme LAINE souhaite que les parcelles n° 27, 99, 211 et 214, classées en zone naturelle (N) dans le PLU, soient reclassées en zone agricole (A) afin de pouvoir y construire 5 à 6 boxes à chevaux.
- 3- Monsieur Pierre LHOTTE formule une observation relative au changement de destination d'une partie de la parcelle n° 351, qui de zone urbaine (U) du POS passe en zone constructible à long terme (2AU) et demande le maintien de cette parcelle en zone U.
- 4- Monsieur et Madame Denis RONSEAU, propriétaires des parcelles n° 456, lieu-dit « Les Aunaies » et n° 273, lieu-dit « La Charrière », viabilisées, classées respectivement en zone N et en zone A, demandent un reclassement de ces deux parcelles en zone constructible.
- 5- Monsieur Michel FERRO, représentant la société EFFORT REMOIS, propriétaire des parcelles A132, A135, A141, A147, A133, A136, A138, A146, A137, A139, A140, A134, A145, A148, conteste le reclassement de ces parcelles en zone naturelle alors qu'elles étaient classées en zone constructible dans le POS (1ère observation) et demande qu'elles soient réintégrées en zone AU (2ème observation).

OBSERVATIONS RELATIVES A L'IMPACT DE TRAVAUX

- 6- Madame DELBART s'interroge sur l'impact que les travaux de construction à Sapicourt auront sur la voirie.
- 7- Monsieur J. NIVELET observe que la partie constructible de la parcelle n° 351 est surplombée par une ligne EDF moyenne tension et qu'elle est traversée par une conduite d'eau qui alimente une citerne située à l'angle des deux rues et les bâtiments situés en face. Ces éléments nécessitent un recul de la zone constructible estimé à 20 m de la rue et une limitation de sa profondeur.

OBSERVATION RELATIVE AU DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

- 8- Monsieur et Madame Denis RONSEAU regrettent le manque de concertation entre l'élaboration du PLU et l'enquête publique, leurs observations par lettre recommandée n'ayant obtenu aucune réponse de la part du conseil municipal. Ils regrettent l'intervention du maire au cours de leur entretien avec le commissaire-enquêteur.

3.2 Réponse du maître d'ouvrage

Un procès-verbal de synthèse prévu par l'article R.123-18 du code de l'environnement a été transmis au maire le 4 novembre 2014 (annexe 1). Ce document comprend la synthèse des observations reprise dans le paragraphe précédent. Le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Le conseil municipal a examiné les observations du public lors du conseil municipal du 14 novembre 2014 et a transmis ses réponses au commissaire-enquêteur le 17 novembre 2014 (annexe 2). Les réponses sont résumées ci-dessous.

Observations relatives au droit du sol

- 1- **Avis défavorable :** Le terrain concerné, d'environ 5000 m², est situé entre des zones non constructibles sur trois côtés. Le quatrième côté jouxte le terrain sur lequel est construite la maison de la famille GROS.
Le PADD prévoit le maintien de la coupure d'urbanisation entre les deux bourgs de Courcelles-Sapicourt, construire à cet endroit couperait partiellement un corridor écologique.
- 2- **Avis favorable :** La construction de boxes à chevaux n'est pas incompatible avec les objectifs du PLU, il est toutefois nécessaire de définir la zone qui sera reclassée en NL ainsi que les contraintes architecturales à suivre pour la construction des boxes.
- 3- **Avis favorable :** Maintien de la parcelle 351 en zone U.

Monsieur Pierre LHOTTE a précisé dans son observation :

- *Qu'il s'engage à laisser une bande de 500 m² environ non construite qui pourrait être reclassée en A, en bord de la départementale sous la ligne HT ;*
 - *Qu'il s'engage également à ne pas construire sur la zone 2AU qu'il demande à reclasser en U, ni à la vendre au cours des 9 ans à venir (durée qu'il a omis d'écrire dans son observation).*
- 4- **Avis défavorable** : Les parcelles n° 456, lieu-dit « Les Aunaies » et n° 273, lieu-dit « La Charrière », classées en zones ND et NC dans le POS, sont maintenues respectivement en zones N et A. La collectivité ne souhaite pas ouvrir de nouvelles zones à urbaniser non prévues par l'ancien POS. De plus, le terrain n°456 au lieu-dit « les Aunaies » est situé dans une zone à dominante humide et dans le prolongement du corridor écologique qui jouxte le ruisseau des Lampages.
- 5- **Avis défavorable** : La collectivité ne souhaitant pas ouvrir de nouvelles zones à urbaniser non prévues par l'ancien POS, les parcelles n° A132, 133, 134, 135 et 148 restent inconstructibles. Les parcelles n° A136, 137, 138, 139, 141, 142, 145, 146 et 147, bien que constructibles dans le POS, n'ont pas été utilisées par l'Effort Rémois et sont reclassées en zone non constructible.

Observations relatives à l'impact de travaux

- 6- **Avis favorable** : Si des dégradations sont occasionnées lors de travaux, la commune demandera réparation auprès de l'entreprise responsable ou prendra à sa charge la remise en état en l'absence de partie adverse.
- 7- **Avis favorable** : Monsieur Pierre LHOTTE a demandé le reclassement en zone A du terrain prévu constructible sous la ligne HT, ce qui répond à la première partie de l'observation de Monsieur Jacques NIVELET. En ce qui concerne le maintien du débit de la source qui passe sur le terrain, il sera demandé à Monsieur Pierre LHOTTE, si nécessaire, de déplacer les canalisations à ses frais. Le recul de 20 m, sollicité par Monsieur Jacques NIVELET, semble excessif au Conseil. Il n'est pas retenu.

Observation relative au déroulement de la procédure

- 8- Le conseil municipal s'élève en faux contre le manque de concertation évoqué par de Monsieur et Madame RONSEaux, et l'absence de réponse à leur courrier. Des comptes-rendus de réunion ont été diffusés dans le bulletin communal et sur le site Internet ; deux réunions publiques, auxquelles Monsieur Ronseaux a assisté, ont eu lieu, les 19 novembre 2013 et 11 mars 2014 ; des rencontres avec les élus, avant l'arrêt du PLU et après l'arrêt, ont permis de répondre à Monsieur Ronseaux que sa demande était refusée mais qu'il pouvait la réitérer lors de l'enquête publique.

En ce qui concerne la présence du Maire lors de l'enquête publique, Monsieur le Maire précise que *« toute liberté a toujours été laissée aux rédacteurs des observations de les formuler comme ils le souhaitent »*.

AVIS ET CONCLUSIONS

I – ANALYSE ET DISCUSSION

1.1 Sur la nécessité du projet

Le projet résulte d'une volonté d'organiser le développement urbain communal en maintenant les emplois, essentiellement agricoles, et en renforçant la vocation touristique du village. Cette stratégie de développement doit prendre en compte la variété des paysages et la sensibilité environnementale.

1.2 Sur la logique du projet

L'objectif démographique de la commune est de poursuivre l'accroissement de la population sur les années à venir au même rythme que les dix dernières années. Une moyenne de 5 à 6 constructions nouvelles par an permettrait de créer 50 à 60 nouveaux logements à l'horizon 2025.

Avec un taux d'occupation de 2,6 personnes par logement, l'accroissement de la population serait de **130 à 150 habitants** supplémentaires correspondant à une augmentation de la population de **44 % en 10 ans**, ce qui correspond à une **croissance importante**.

Les zones ouvertes à l'urbanisation se situent sur le coteau et sont exposées à un risque de « glissement de terrain » moyen. Le secteur Les Larris présente notamment dans la moitié supérieure de la parcelle **une pente forte**, ce qui l'expose particulièrement au risque de ruissellement et de glissement de terrain.

La capacité des équipements à accueillir de nouvelles populations mériterait d'être évaluée : amélioration du réseau secondaire, capacité d'alimentation en eau potable et évacuation des eaux pluviales dans des secteurs présentant de fortes pentes (zone AU1 Les Larris). Une extension de la station de traitement des eaux usées est prévue.

Par ailleurs le projet est caractérisé par l'augmentation importante de la zone naturelle qui passe de 152 ha dans le POS à 279 ha dans le PLU. Cet accroissement de surface est dû au retrait de 75 ha placés en zone constructible dans le POS et de 61 ha de terres agricoles. Ce classement permet de protéger la zone Natura 2000 et a été étendu aux terres cultivables dans le but de ne pas dénaturer le paysage.

Cet objectif de croissance correspond au développement annoncé dans le PADD (page 5). Toutefois, les risques de ruissellement et de glissement de terrain des zones ouvertes à l'urbanisation (1AU) nécessitent que soient précisés ces risques.

Si la parcelle Le Poteau présente un risque limité en raison de sa faible surface (4500 m²), des orientations d'aménagement et de programmation doivent néanmoins être inscrites pour ce secteur. La parcelle Les Larris, jouxtant la forêt, offre une surface plus importante (3,45 ha) en pente forte. Les orientations d'aménagement et de programmation de ce secteur doivent être précisées par rapport aux risques naturels.

Aucun objectif n'est affiché ce qui concerne « les dents creuses » qui occupent 1.4 ha du tissu urbain.

1.3 Sur le dossier soumis à enquête publique

➤ Sur l'information du public

L'information du public par affichage à la mairie, dans le bulletin municipal, sur le site Internet et par voie de presse a paru suffisante, ce point n'ayant fait l'objet d'aucune remarque.

➤ **Sur le dossier soumis à enquête publique**

Le bilan de la concertation n'apparaît pas dans le dossier de l'enquête. Aucune remarque écrite n'ayant été consignée dans le cahier mis à la disposition du public, la concertation n'a pas fait l'objet d'un bilan particulier. Toutefois, les comptes-rendus de réunions sont consultables sur le site Internet de la commune. Une lettre recommandée a été déposée dans le cadre de la concertation préalable à l'arrêt du PLU (courrier de Monsieur Ronseaux).

1.4 Sur les observations recueillies au cours de l'enquête et les réponses du maître d'ouvrage

Le conseil municipal ne modifie pas le projet de zones constructibles prévu. Seule une partie de la parcelle n° 351 de Monsieur Pierre Lhotte est maintenue en zone U sous réserve de ne pas construire ni vendre la parcelle au cours des 9 années à venir, la commune souhaitant différer les constructions dans ce secteur ; la création de boxes à chevaux sur une zone qui sera reclassée en NL est également retenue.

Les demandes de Monsieur Gros, de Monsieur et Madame Ronseaux et de la société L'Effort Rémois ne sont pas retenues. Le conseil municipal justifie ses choix par la volonté de ne pas étendre les zones constructibles à de nouvelles parcelles et de ne pas construire sur des parcelles anciennement constructibles qui n'ont pas fait l'objet de projet.

II - CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

➔ Sur l'opportunité du dossier

Considérant que la procédure de mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme répond au souhait de la collectivité de se mettre en conformité avec la loi par la maîtrise de la gestion de l'utilisation des sols et la nécessité pour la collectivité d'organiser le développement de l'habitat sur son territoire dans le respect des contraintes agricoles et environnementales,

➔ Sur le contenu du dossier

Constatant que le dossier soumis à l'enquête correspond aux orientations générales du PADD de ne pas ouvrir de nouvelles zones à urbaniser non prévues par l'ancien POS, sans toutefois développer le potentiel de la zone urbanisée ni suffisamment justifier des choix opérés,

➔ Sur le déroulement de la procédure et l'information

Compte tenu que l'enquête s'est déroulée dans des conditions normales avec respect des règles d'affichage, information de la population et documents mis à disposition en mairie mais qu'il a été reproché le manque de confidentialité lors des échanges avec le commissaire-enquêteur,

➔ Sur les orientations prises par la collectivité

Considérant la volonté de la municipalité de privilégier la création de zones urbanisables en extension du tissu urbain,

➔ Sur la fréquentation du public à l'enquête

Constatant que la fréquentation du public à l'enquête a été modérée, une dizaine de personnes,

➔ Sur les remarques recueillies au cours de l'enquête

Constatant que les remarques recueillies au cours de l'enquête ne sont pas de nature à remettre en cause les principes généraux énoncés dans le dossier mais nécessitent que soient mieux justifiés les choix retenus par la collectivité auprès des demandeurs qui ont vu refusé lors requête,

→ **Sur l'analyse générale du dossier,**

Considérant avoir obtenu du pétitionnaire les documents demandés ainsi que les réponses aux questions posées, que les remarques et les orientations proposées ne remettent pas en cause les principes élaborés par la commune mais que le zonage retenu mérite d'être mieux justifié,

En conclusion, compte tenu de ce qui précède et estimant m'être fondé une opinion indépendante après étude du dossier soumis à enquête, après examen des réclamations et projets présentés, compte tenu des informations reçues au cours d'enquête, après avoir pris connaissance des réponses apportées par la municipalité, j'émet un

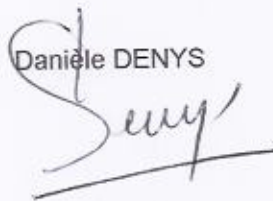
AVIS FAVORABLE

à l'instauration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de COURCELLES-SAPICOURT

sous réserve d'apporter des précisions sur les orientations d'aménagement et de programmation de la zone constructible.

A Châlons en Champagne, le 21 novembre 2014,

Le commissaire enquêteur,

Danièle DENYS


Destinataire :

· Monsieur le Maire de Courcelles-Sapicourt

Copie :

· Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne,
· Monsieur le Sous-Préfet de l'Arrondissement de Reims

DEPARTEMENT DE LA MARNE

PLAN LOCAL D'URBANISME de COURCELLES-SAPICOURT

**Enquête publique relative au projet de P.L.U. de la commune de COURCELLES-SAPICOURT
Dossier N° E14000132/51**

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE PREVU PAR L'ARTICLE R 123-18 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

L'article R 123-18 du code de l'environnement dispose en son 2^e alinéa que " dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire-enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations ".

Ce document a donc pour objectif de présenter les observations recueillies au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée du 1 au 30 octobre 2014 à Courcelles-Sapicourt.

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public pendant les heures d'ouverture de la mairie de Courcelles-Sapicourt, le lundi de 9h à 11h30 et le jeudi de 9h à 11h30 et de 14h15 à 18h.

Les permanences du commissaire-enquêteur se sont déroulées les jours suivants :

- jeudi 2 octobre de 14h à 17h
- samedi 18 octobre de 10h à 12h
- jeudi 30 octobre de 9h à 12h

Au cours de cette enquête, neuf observations ont été recueillies lors des permanences du commissaire-enquêteur. La nature de ces observations est décrite ci-après.

OBSERVATIONS RELATIVES AU DROIT DU SOL

Madame Christiane GROS, représentée par Monsieur Philippe GROS regrette le changement de destination de la parcelle n° 326, lieu-dit « La Quantine » entre le POS et le PLU. Elle demande que la parcelle soit maintenue en zone constructible.

Monsieur Jérôme LAINE souhaite que les parcelles n° 27, 99, 211 et 214, classées en zone naturelle (N) dans le PLU, soient reclassées en zone agricole (A) afin de pouvoir y construire 5 à 6 boxes à chevaux.

Monsieur Pierre LHOTTE formule une observation relative au changement de destination d'une partie de la parcelle n° 351, qui de zone urbaine (U) du POS passe en zone constructible à long terme (2AU) et demande le maintien de cette parcelle en zone U.

Monsieur et Madame Denis RONSEAU, propriétaires des parcelles n° 456, lieu-dit « Les Aunaies » et n° 273, lieu-dit « La Charrière », viabilisées, classées respectivement en zone N et en zone A, demandent un reclassement de ces deux parcelles en zone constructible.

Monsieur Michel FERRO, représentant la société EFFORT REMOIS, propriétaire des parcelles A132, A135, A141, A147, A133, A136, A138, A146, A137, A139, A140, A134, A145, A148, conteste le reclassement de ces parcelles en zone naturelle alors qu'elles étaient classées en zone constructible dans le POS (1^{ère} observation) et demande qu'elles soient réintégrées en zone AU (2^{ème} observation).

OBSERVATIONS RELATIVES A L'IMPACT DE TRAVAUX

Madame DELBART s'interroge sur l'impact que les travaux de construction à Sapicourt auront sur la voirie.

Monsieur J. NIVELET observe que la partie constructible de la parcelle n° 351 est surplombée par une ligne EDF moyenne tension et qu'elle est traversée par une conduite d'eau qui alimente une citerne située à l'angle des deux rues et les bâtiments situés en face. Ces éléments nécessitent un recul de la zone constructible estimé à 20 m de la rue et une limitation de sa profondeur.

OBSERVATION RELATIVE AU DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

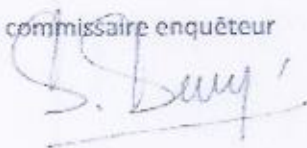
Monsieur et Madame Denis RONSEAU regrettent le manque de concertation entre l'élaboration du PLU et l'enquête publique, leurs observations par lettre recommandée n'ayant obtenu aucune réponse de la part du conseil municipal. Ils regrettent l'intervention du maire au cours de leur entretien avec le commissaire-enquêteur.

Telle est la synthèse que je sou mets ce jour à M. le Maire de COURCELLES-SAPICOURT en application de l'article 123-18 du code de l'environnement.

M. le Maire voudra bien me faire parvenir sous 15 jours les réponses qu'appellent de sa part ces éléments portés à sa connaissance.

A CHALONS en CHAMPAGNE le 4 novembre 2014,

Le commissaire enquêteur



M. le Maire de COURCELLES-SAPICOURT



Le 17 novembre 2014



3, rue Paul Bouton
51140 Courcelles-Sapicourt
Tél : 03 26 48 59 67
Courriel : mairie-courcelles-sapicourt@wanadoo.fr
Site : <http://www.courcelles-sapicourt.fr>

Madame DENYS Danièle
Commissaire Enquêteur
22 rue Buirette de Verrières

51000 Châlons-en-Champagne

Objet :

PLU - Réponse aux observations de l'enquête publique.

V/Réf :

Votre Synthèse du 4/11/2014

Madame,

Pour faire suite à votre procès-verbal de synthèse du 4 novembre dernier, je vous prie de bien vouloir trouver ci-après les réponses apportées par le Conseil Municipal lors de sa séance du 14 novembre 2014. Les différentes questions ont été traitées dans l'ordre de votre procès-verbal.

Précision liminaire du Conseil Municipal :

Devant l'importance des surfaces constructibles héritées du POS de 1995, et pour conserver un développement raisonné de notre village, il a été indiqué dans la stratégie urbaine de notre PADD, validé en conseil municipal le 18 septembre 2013, qu'il ne serait pas ouvert de nouvelles zones à urbaniser non prévues dans le POS. De même, notre PADD prévoit le maintien de la coupure d'urbanisation entre les deux bourgs de Courcelles-Sapicourt. Le PADD a été présenté lors de la réunion publique du 19 novembre 2013.

Première observation : Madame Christiane GROS, représentée par Monsieur Philippe GROS regrette le changement de destination de la parcelle n° 326, lieu-dit « La Quantine » entre le pas et le PLU. Elle demande que la parcelle soit maintenue en zone constructible.

Réponse du Conseil Municipal :

Le terrain concerné, d'environ 5000 m², est situé entre des zones non constructibles sur trois côtés. Le quatrième côté jouxte le terrain sur lequel est construite la maison de la famille GROS. Le Conseil ne donne pas une suite favorable à cette demande, car :

- Notre PADD prévoit le maintien de la coupure d'urbanisation entre les deux bourgs de Courcelles-Sapicourt ;
- Construire à cet endroit couperait partiellement un corridor écologique ;

- Nous ne voyons pas pourquoi si ce terrain était classé constructible, les terrains contigus ne le seraient pas également. Ce qui ne correspondrait pas au souhait du Conseil de maîtriser le développement du village.

Deuxième observation : Monsieur Jérôme LAINE souhaite que les parcelles n° 27, 99, 211 et 214, classées en zone naturelle (N) dans le PLU, soient reclassées en zone agricole (A) afin de pouvoir y construire 5 à 6 boxes à chevaux.

Réponse du Conseil Municipal :

Pour le Conseil, la construction de boxes à chevaux n'est pas incompatible avec les objectifs du PLU, tant en matière environnementale qu'en matière de développement de la commune. Monsieur le Maire va prendre contact avec Monsieur Jérôme LAINE, afin de définir la zone qui sera reclassée en NL, ainsi que les contraintes architecturales à suivre pour la construction des boxes.

Troisième observation : Monsieur Pierre LHOTTE formule une observation relative au changement de destination d'une partie de la parcelle n° 351, qui de zone urbaine (U) du pas passe en zone constructible à long terme (2AU) et demande le maintien de cette parcelle en zone U.

Réponse du Conseil Municipal :

Monsieur Pierre LHOTTE a précisé dans son observation :

- Qu'il s'engage à laisser une bande de 500 m² environ non construite, et qui pourrait être reclassée en A, en bord de la départementale sous la ligne HT ;
- Qu'il s'engage également à ne pas construire sur la zone 2AU qu'il demande à reclasser en U, ou à la vendre pendant une durée de 9 ans (durée qu'il a oublié d'écrire dans son observation).

Lors de l'établissement du PLU, nous avons classé environ les 2/3 du terrain concerné en 2AU, le dernier tiers restant en U. Ceci, non pas pour y interdire définitivement toute construction, mais pour repousser dans le temps cette possibilité afin de contribuer à la maîtrise de notre développement. La loi ALUR a rendu caduc ce raisonnement, car la durée maximum possible d'un maintien en AU est maintenant de 9 ans. Ne souhaitant pas avoir à modifier le PLU uniquement pour passer le terrain de 2AU en U, nous acceptons cette proposition dans la mesure où l'engagement sur 9 ans est confirmé par Monsieur Pierre LHOTTE.

Quatrième observation : Monsieur et Madame Denis RONSEAUX, propriétaires des parcelles n° 456, lieu-dit « Les Aunaies » et n° 273, lieu-dit « La Charrière », viabilisées, classées respectivement en zone N et en zone A, demandent un reclassement de ces deux parcelles en zone constructible.

Réponse du Conseil Municipal :

Le Conseil Municipal ne donne pas suite à la demande de Monsieur et Madame RONSEAUX, pour plusieurs raisons :

- o Voir notre précision liminaire plus haut sur la décision du Conseil de ne pas ouvrir dans le PLU de nouvelles zones à urbaniser non prévues dans l'ancien POS.
- o Des terrains constructibles ont été supprimés, ce n'est pas pour en ajouter d'autres.
- o D'autre part, le terrain n°456 au lieu-dit « les Aunaies » est situé dans une zone à dominante humide et dans le prolongement du corridor écologique qui jouxte le ruisseau des Lampages.

Le conseil rappelle qu'il ne s'agit pas d'une demande de reclassement mais de classement les deux parcelles mentionnées dans la demande étaient respectivement classées dans le P.O.S en zone ND et NC.

Cinquième observation : Monsieur Michel FERRO, représentant la société EFFORT REMOIS, propriétaire des parcelles A132, A135, A141, A147, A133, A136, A138, A146, A137, A139, A140, A134, A145, A148, conteste le reclassement de ces parcelles en zone naturelle alors qu'elles étaient classées en zone constructible dans le POS (1ère observation) et demande qu'elles soient réintégrées en zone AU (2ème observation).

Réponse du Conseil Municipal :

Les 14 parcelles énumérées par l'Effort Rémois n'étaient pas toutes constructibles dans le POS. Les parcelles n° A136, 137, 138, 139, 141, 142, 145, 146 et 147 qui étaient constructibles l'étaient déjà depuis environ 40 ans, sans que l'Effort Rémois ne les utilise. Les parcelles n° A132, 133, 134, 135 et 148, également revendiquées dans l'observation de Monsieur FERRO, ne l'étaient pas. Compte-tenu de notre précision liminaire, le Conseil ne donne pas de suite favorable à cette demande.

Sixième observation : Madame DELBART s'interroge sur l'impact que les travaux de construction à Sapicourt auront sur la voirie.

Réponse du Conseil Municipal :

Il n'est pas à exclure que lors de la réalisation des chantiers, les rues concernées soient plus ou moins dégradées par le passage des camions. Si les dégradations peuvent être imputées à une entreprise précise, une action sera menée auprès d'elle pour tenter d'obtenir une réparation, comme cela a été fait pour le chemin du Mont d'Or par exemple. Dans le cas inverse, la commune prendra les réparations à sa charge, sans qu'une remise à neuf soit pour autant envisagée entre chaque chantier successif.

Le conseil précise que ces travaux de construction concernent des zones qui étaient déjà ouvertes à la construction dans le POS, et que le présent PLU ne modifie pas la situation.

Septième observation : Monsieur J. NIVELET observe que la partie constructible de la parcelle n° 351 est surplombée par une ligne EDF moyenne tension et qu'elle est traversée par une conduite d'eau qui alimente une citerne située à l'angle des deux rues et les bâtiments situés en face. Ces éléments nécessitent un recul de la zone constructible estimé à 20 m de la rue et une limitation de sa profondeur.

Réponse du Conseil Municipal :

Monsieur Pierre LHOTTE a demandé à déclasser le terrain prévu constructible sous la ligne HT, et à le passer en A. Ce qui répond à la première partie de l'observation de Monsieur Jacques NIVELET. En ce qui concerne la deuxième partie, il sera demandé à Monsieur Pierre LHOTTE de maintenir le débit de la source, si nécessaire en déplaçant les canalisations à ses frais. Le recul de 20 m, sollicité par Monsieur Jacques NIVELET, semble excessif au Conseil. Il n'est pas retenu.

Huitième observation : Monsieur et Madame Denis RONSEaux regrettent le manque de concertation entre l'élaboration du PLU et l'enquête publique, leurs observations par lettre recommandée n'ayant obtenu aucune réponse de la part du conseil municipal. Ils regrettent l'intervention du maire au cours de leur entretien avec le commissaire-enquêteur.

Réponse du Conseil Municipal :

Nous nous élevons en faux contre le manque de concertation évoqué par Monsieur et Madame RONSEaux, et l'absence de réponse à leur courrier. La concertation a bien entendu eu lieu. En effet, sans que la liste ci-dessous soit exhaustive :

- Des comptes-rendus ont été systématiquement diffusés sur le site de la commune
- Des informations ont été diffusées régulièrement dans le journal communal
- Deux réunions d'information ont été réalisées, auxquelles Monsieur RONSEaux a assisté
- Des rencontres ont eu lieu entre Monsieur Jean-Claude LAMPE (Maire jusqu'en mars 2014) et moi-même (adjoint jusqu'en mars 2014 et actuel Maire) et Monsieur Denis RONSEaux, pour lui préciser que sa demande faite une première fois avant l'arrêt du PLU le 21 mars 2014, avait été étudiée et non acceptée.
- Le zonage présenté lors de la deuxième réunion publique du 11 mars 2014, à laquelle a donc assisté Monsieur Denis RONSEaux, n'accédait pas à sa demande, ce qu'il a constaté de visu. Ceci constitue bien une réponse officielle à sa demande.

- o De plus, à plusieurs reprises, j'ai précisé à Monsieur Denis RONSEaux après la deuxième enquête publique, que s'il souhaitait réitérer sa demande malgré notre avis défavorable, il fallait la formuler à nouveau pendant l'enquête publique. Ce qu'il a fait conjointement avec son épouse.

En ce qui concerne la présence du Maire en mairie lors de l'enquête publique, toute liberté a toujours été laissée aux rédacteurs des observations de les formuler comme ils le souhaitaient. Je pense que vous le confirmerez sans peine.

Vous en souhaitant bonne réception, je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, et vous prie d'agréer mes salutations distinguées.

Le Maire,

Patrick DAHLEM

