

Département de la Marne  
Arrondissement d'Épernay  
Canton de Dormans  
**Commune de Troissy**

**Enquête publique portant sur l'élaboration  
du Plan Local d'Urbanisme  
de la commune de Troissy (51700)**

Arrêté municipal n° 2018/02/04 du 23 février 2018

**Rapport du commissaire enquêteur**

## Table des matières

<b>Chapitre 1 : Généralités.....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 Présentation de la commune .....</b>	<b>3</b>
<b>1.2 Présentation du projet .....</b>	<b>3</b>
<b>Chapitre 2 : Organisation et déroulement de l'enquête.....</b>	<b>5</b>
<b>2-1 Les étapes préalables à l'enquête .....</b>	<b>5</b>
<b>2-2 Calendrier.....</b>	<b>6</b>
<b>2-3 La présentation du dossier .....</b>	<b>6</b>
<b>2-4 Arrêté municipal et publications de l'avis d'enquête publique .....</b>	<b>6</b>
<b>2-5 Publicité complémentaire .....</b>	<b>7</b>
<b>2-6 Déroulement de l'enquête .....</b>	<b>7</b>
<b>Chapitre 3 : Analyse du dossier .....</b>	<b>7</b>
<b>3.1 Documents mis à disposition.....</b>	<b>7</b>
<b>3.2 Contenu des pièces du dossier .....</b>	<b>8</b>
<b>3.3 Impacts des modifications proposées .....</b>	<b>15</b>
<b>Chapitre 4 : Analyse des observations et commentaires.....</b>	<b>16</b>
<b>4.1 Les observations du public .....</b>	<b>16</b>
<b>4.2 Les avis des services de l'Etat et des personnes publiques associées.....</b>	<b>18</b>
<b>4.3 Synthèse de l'analyse des observations .....</b>	<b>19</b>
<b>Annexe 1 : Arrêté municipal 2016/02/04.....</b>	<b>20</b>
<b>Annexe 2 : Affichage Avis d'enquête publique.....</b>	<b>23</b>
<b>Annexe 3 : Publication de l'Avis d'enquête publique dans les journaux .....</b>	<b>24</b>
<b>Annexe 4 : Procès-verbal de fin d'enquête .....</b>	<b>25</b>
<b>Annexe 5 : Réponse du maitre d'ouvrage .....</b>	<b>29</b>

## **Chapitre 1 : Généralités**

### **1.1 Présentation de la commune**

La commune de TROISSY est une commune rurale située au nord-ouest du département de la Marne, à environ 20 kilomètres à l'ouest de la ville d'Épernay et à 6 kilomètres à l'est de Dormans. Elle fait partie de l'arrondissement d'Épernay et est rattachée à la communauté de communes des Paysages de la Champagne. Les communes voisines sont Verneuil, Vandières, Mareuil-le-Port, Nesle-le-Repons, Igny-Comblizy et Dormans.

La commune occupe une superficie de 1540 hectares. 919 hectares de cette surface sont dédiés à l'activité agri-viticole. 385 hectares, dédiés à la culture de la vigne, font partie du vignoble de la Vallée de la Marne et ont l'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) Champagne. La vigne est plantée sur un coteau en amont des habitations. Sur ce coteau, un risque modéré de glissement de terrain a été identifié.

La partie urbanisée du territoire de la commune se situe dans sa moitié nord. On y dénombrait 931 habitants au dernier recensement de 2015. Il y a deux groupes d'habitations distants d'environ 800 mètres ; le village de Troissy proprement dit et plus à l'ouest le hameau de Bouquigny.

Le territoire de la commune est traversé par la route départementale 3 qui relie Paris à Metz. Localement cette route relie Dormans à Épernay. Elle traverse une partie habitée du village mais sans passer par le centre historique. Le trafic sur cet axe est assez important. Plus au nord, le territoire est traversé par la voie ferrée reliant Noisy-le-Sec à Strasbourg. La gare la plus proche est à Dormans. Encore plus au nord, la rivière Marne sert de limite séparative avec les villages voisins de Verneuil et Vandières. Cette partie nord du territoire de la commune subit des débordements assez fréquents du cours d'eau.

L'activité principale au sein de la commune est agricole et viticole. La majorité des habitants y exerce leur métier. Une coopérative vinicole est implantée.

Il y a quelques artisans et très peu de commerces.

Dans le village, un établissement scolaire privé nommé Excellencia accueille des élèves de la classe 4<sup>ème</sup> à la terminale. Il y a aussi une école maternelle et une école primaire pour les jeunes enfants.

Un des itinéraires de la route touristique du champagne traverse le village.

### **1.2 Présentation du projet**

La gestion du territoire de la commune de Troissy repose sur un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé pour la dernière fois le 7 avril 2000.

Depuis cette date, de nombreuses lois ont profondément modifié les documents de planification urbains et fixé de nouveaux objectifs de développement et d'aménagement du territoire : la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) en 2000, la Loi

Urbanisme et Habitat (LUH) en 2003, la loi appelée Grenelle de l'environnement en 2010, et enfin la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) en 2014. Le passage du Plan d'Occupation des Sols (POS) vers le Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour mieux déterminer la politique locale d'urbanisme, l'élaboration d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et la fixation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont les principaux documents rendus désormais obligatoires. Dans ces documents, il convient de trouver le meilleur équilibre entre le développement urbain, la limitation des consommations des espaces naturels, agricoles et forestiers, la réduction des consommations d'énergie, la préservation de la biodiversité, la préservation du cadre de vie des habitants et de leur santé. La loi ALUR a de plus programmé la disparition des POS pour 2017. Les communes non engagées dans un processus de passage vers un PLU seraient alors liées au Règlement National de l'Urbanisme (RNU), règlement qui évidemment n'inclut pas les exigences et contraintes locales.

Consciente du besoin d'être conforme à la législation en vigueur, la commune de Troissy a décidé le 10 juin 2015 de prescrire la révision du P.O.S. pour élaborer son P.L.U..

La commune a fait appel à l'agence d'urbanisme Auddicé de Chalons en Champagne pour monter le dossier.

Les principaux choix retenus dans le dossier sont :

- concernant la démographie : la croissance démographique constatée ces 10 dernières années est réelle. Sources INSEE, la population est passée de 828 habitants en 2006 à 931 en 2015. L'objectif est de maintenir la population sur place et de pouvoir accueillir quelques nouveaux habitants. Il est envisagé 25 logements supplémentaires d'ici 2025 pour héberger 50 habitants supplémentaires.

- concernant la consommation d'espace : alors que le POS prévoyait au total 69 ha de zone urbanisable, le PLU se limite à 56 ha de zone déjà urbanisée et 0,7 ha de zone à urbaniser. Cela fait donc 11 ha rendus à la zone agricole et majoritairement au secteur d'appellation champagne. Sur les terrains ouverts à l'urbanisation, des principes de densité sont fixés de façon à éviter le gaspillage de ces surfaces.

- concernant la vie sociale : le projet favorise et encourage le renouvellement générationnel, l'accueil de familles, le maintien des écoles. Les activités artisanales, le commerce de détail et les activités de service sont aussi les bienvenues pour améliorer la qualité de vie au quotidien des habitants.

- concernant l'activité économique : la commune veut soutenir l'agriculture, la filière viticole et permettre le développement de la coopérative viticole. Elle entend aussi profiter du développement des communications numériques indispensables aujourd'hui à tout type d'activité.

- concernant l'environnement : le dossier prévoit de préserver la qualité architecturale, paysagère et patrimoniale du territoire, notamment dans le centre ancien zoné différemment à cet effet. La rivière Marne est protégée pour ses qualités écologiques et ses abords sont préservés de toute constructibilité à cause des débordements fréquents du cours d'eau. La trame verte, constituée par la forêt de la Brie champenoise au sud, est également préservée de toute exploitation ou transformation abusive. Enfin, le dossier tient

compte des risques de glissements de terrain, certes modérés, que peut subir le hameau de Bouquigny situé en aval du coteau planté de vignes.

## **Chapitre 2 : Organisation et déroulement de l'enquête**

### **2-1 Les étapes préalables à l'enquête**

Pendant la phase d'élaboration du PLU, un cahier de concertation a été mis à disposition du public. Il n'y a eu aucune observation écrite. Une réunion publique a eu lieu le 24 janvier 2017. Il n'y a pas eu de remarque pouvant remettre en cause tout ou partie du projet.

Par délibération du Conseil Municipal de la commune de Troissy, le projet de P.L.U. a été arrêté le 19 septembre 2017.

Dans un courrier daté du 29 décembre 2017, la commune demande au Tribunal Administratif de la Marne de lui désigner un commissaire enquêteur pour l'enquête publique portant sur l'élaboration de ce PLU.

Le Tribunal Administratif m'informe le 10 janvier 2018 qu'il m'a désigné, moi Francis Songy, en tant que commissaire enquêteur. Pour cette enquête publique, le dossier porte le numéro E18000002/51.

J'ai alors contacté la Mairie de Troissy le 15 janvier 2018 pour prendre rendez-vous et fixer les modalités de l'enquête. Le rendez-vous a été pris pour le 24 janvier 2018.

Le 24 janvier 2018, j'ai été reçu par madame le Maire de Troissy, Jeannine Jobert Barbazanges. Malheureusement, le dossier d'enquête n'était pas prêt. Il m'a été remis uniquement un dossier « porter à connaissance » préparé par la Direction Départementale des Territoires de la Marne contenant les documents suivant :

- Elaboration du PLU de Troissy
- Liste des servitudes d'utilité publiques
- 1 plan des servitudes concernant les réseaux
- 1 plan des servitudes résultant des Plans de prévention des risques naturels

prévisibles

- des annexes

Il m'a été remis aussi 2 extraits du registre des délibérations du Conseil municipal de la commune en date du 10 juin 2015 et 19 septembre 2017.

J'ai profité de cette rencontre pour inventorier tous les documents manquants au dossier d'enquête et expliquer la procédure de dématérialisation de l'enquête publique désormais obligatoire.

Il a été convenu que le secrétariat de mairie me contactera quand le dossier sera prêt.

J'ai été appelé le mercredi 21 février 2018 et un nouveau rendez-vous a été planifié au vendredi 23 février 2018.

J'ai bien reçu ce jour-là le dossier d'enquête. Le dossier destiné à la consultation par le public était également disponible et avait le même contenu.

Pour mettre en place la dématérialisation de l'enquête publique, la Mairie de Troissy ne disposant pas de site internet, c'est la Préfecture de la Marne qui hébergera le dossier d'enquête publique sur son site à l'adresse suivante :

<http://www.marne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Enquetes-publiques-Urbanisme>.

En mairie, le public pourra consulter le dossier papier, mais aussi consulter le dossier à partir d'un ordinateur mis à sa disposition.

La préfecture ne mettra pas à disposition du public de registre d'enquête dématérialisé.

En plus du registre d'enquête papier qui sera disponible en mairie, le public pourra adresser ses observations à l'adresse électronique : [enquete.publique.plu.troissy@gmail.com](mailto:enquete.publique.plu.troissy@gmail.com)

## 2-2 Calendrier

Nous avons alors convenu du calendrier suivant :

Ouverture de l'enquête au public :	jeudi 22 mars 2018 à 16h
Fermeture de l'enquête :	lundi 23 avril 2018 à 18h
Permanences du commissaire enquêteur :	jeudi 22 mars 2018 de 16h à 18h vendredi 6 avril 2018 de 16h à 18h lundi 23 avril 2018 de 16h à 18h

En fonction de ce calendrier, nous avons fixé les dates au plus tard de parution de l'avis d'enquête publique dans les deux journaux locaux.

## 2-3 La présentation du dossier

J'ai profité de ce rendez-vous du 23 février 2018 pour me faire présenter succinctement le dossier. Les explications ont porté sur le nouveau zonage et plus spécifiquement sur la future zone à urbaniser réduite à moins de 1 hectare. En fait, cette zone à urbaniser est composée de 2 parcelles distinctes distantes de quelques dizaines de mètres. Il n'est pas exclu qu'à moyen terme la parcelle les séparant soient définie à son tour comme zone à urbaniser, mais ce n'est pas prévu dans ce dossier.

Une autre parcelle d'environ 3500 m<sup>2</sup>, située dans une zone déjà urbanisée, fait partie actuellement du parc de l'école Excellencia. Elle est extraite du périmètre du parc pour être destinée à l'habitation. Cette opération peut être assimilée à une réduction de dent creuse.

## 2-4 Arrêté municipal et publications de l'avis d'enquête publique

Disposant de toutes les informations utiles, madame le Maire a rédigé l'arrêté d'enquête publique sous la référence 2018/02/04 à la date du 23 février 2018. Voir annexe 1.

J'ai pu constater que, pendant toute la durée de l'enquête, un avis d'enquête publique a bien été affiché dans un tableau extérieur prévu à cet effet sur la façade de la Mairie, donc bien visible. Voir annexes 2. L'affiche était réglementaire, à savoir au format 42x59,4 cm et écriture noire sur fond jaune.

L'avis d'enquête publique (voir annexe 3) a été publié dans 2 journaux locaux conformément aux exigences légales aux dates suivantes :

- Dans le journal L'Union, le mercredi 7 mars 2018 soit 15 jours avant l'ouverture de l'enquête.

- Dans le journal Matot Braine, dans la semaine du 5 au 9 mars 2018 soit 2 semaines avant l'ouverture de l'enquête.

Pendant l'enquête, le même avis a été publié comme suit :

- Dans le journal L'Union, le mercredi 28 mars 2018 soit 6 jours après l'ouverture de l'enquête.

- Dans le journal Matot Braine, dans la semaine du 26 au 30 mars 2018 soit la semaine qui suit l'ouverture de l'enquête.

## **2-5 Publicité complémentaire**

23 panneaux permanents implantés dans le village sont destinés à la publication d'informations diverses notamment issues de la municipalité. L'avis d'enquête publique au format A4 sur fond jaune y a été affiché. Voir annexe 2. Ainsi, les Troissyats ont été parfaitement informés sur la procédure d'enquête.

## **2-6 Déroulement de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée conformément à l'organisation mise en place.

J'ai disposé du hall d'accueil de la mairie pour recevoir le public.

Le 22 mars 2018 à 16h, j'ai déclaré ouverte l'enquête publique sur le registre d'enquête et paraphé toutes les pages.

J'ai fait ouvrir l'adresse électronique qui permet au public de rédiger des observations.

J'ai vérifié que le dossier d'enquête était bien disponible à la lecture sur le site de la préfecture de la Marne.

Le 23 avril 2018 à 18h, j'ai clos le registre d'enquête.

J'ai fait fermer l'adresse électronique pour empêcher la rédaction de toute nouvelle observation.

Pendant toute la durée de l'enquête, aux heures d'ouverture du secrétariat de mairie, et plus particulièrement pendant mes permanences, le dossier d'enquête et le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public.

Le mardi 24 avril 2018, donc le lendemain de la clôture de l'enquête, j'ai transmis par mail le procès-verbal de l'enquête à Madame le Maire. Voir annexe 4.

## **Chapitre 3 : Analyse du dossier**

### **3.1 Documents mis à disposition**

Le dossier d'enquête contenait les documents suivants :

- un extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal du 19 septembre 2017
- une note de procédure

- une note de présentation non technique
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- le rapport de présentation
- le règlement d'urbanisme
- un plan de zonage au 1/7000
- un plan de zonage au 1/2000 (zoom sur la partie urbanisée)
- un recueil des servitudes d'utilité publique contenant :
  - la liste des servitudes d'utilité publique
  - un plan des servitudes concernant les réseaux et voies de communication
  - un plan des servitudes résultant des plans de prévention des risques naturels

prévisibles

- un plan présentant les risques de glissement de terrain
- 2 cartes d'aléa inondation à Troissy ouest et est
- le règlement du plan de prévention des risques naturels de glissement de terrain de la Côte d'Ile de France secteur Vallée de la Marne
- un CD/ROM contenant tous les documents précédemment cités
- les avis des Services de l'État et des Personnes Publiques Associées (PPA)
  - avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)
  - avis du Service des affaires foncières routières et de l'urbanisme du Conseil Départemental
  - avis de la Chambre d'Agriculture de la Marne
  - avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Marne (CCI)
  - avis de la Direction Départementale des Territoires (DDT). Ce document m'est parvenu le 3 avril 2018 soit 12 jours après le début de l'enquête.

### **3.2 Contenu des pièces du dossier**

La note de procédure :

Ce document liste les principaux articles du code de l'environnement et du code de l'urbanisme qui régissent l'enquête publique dans le cadre d'un plan local d'urbanisme.

La note de présentation non technique :

Ce document contient une synthèse du projet communal en reprenant les arguments exposés dans le PADD et l'OAP. Il donne les principales raisons pour lesquelles, du point de vue de l'environnement, le projet a été retenu.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD):

La commune le décline en 3 axes :

- atteindre une augmentation de population mesurée et soutenir l'économie locale.
- préserver le cadre de vie et le patrimoine.
- modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain.



Dans le dossier, toute l'analyse démographique est basée sur des statistiques de l'INSEE datant de 2006 et 2011. L'orientation n°1 des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme fixe comme objectif une augmentation mesurée de la population, soit 5% sur 10 ans. Le chiffre de 930 habitants est annoncé à l'horizon 2025-2030. En consultant les statistiques de l'INSEE plus récentes, j'ai relevé qu'en 2015 il y avait déjà 931 habitants à Troissy. Je suggère que l'objectif fixé dans ce document soit porté à 1000 habitants pour rester cohérent avec la politique d'accroissement de la population.

#### Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP):

La commune prévoit d'ouvrir à l'urbanisation future 3 petites parcelles de son territoire. Ce document décrit les principes d'accès à ces parcelles, indique le nombre de logements théorique par parcelle et l'obligation d'implanter un écran végétal pour limiter l'impact des activités agricoles sur les habitations.

Je déplore que ce document soit trop succinct. Il doit décrire à minima les items énoncés dans l'article R151-8 du code de l'urbanisme. Il ne précise pas les surfaces des 3 parcelles. Il ne précise pas les objectifs et les résultats recherchés. Il ne précise pas les types d'habitat possible, individuel, groupé ou autre, ni leur qualité architecturale. Un paragraphe a pour titre « Principe de mixité » mais rien n'est mentionné sur ce sujet. Il n'y a pas non plus de principe de gestion des eaux pluviales et des eaux usées des trois futures parcelles à urbaniser alors qu'à Troissy certaines rues sont gérées en assainissement collectif et d'autres toujours en non collectif.

#### Le rapport de présentation :

Le document décrit le cadre général de la commune en traitant successivement les thèmes suivants : la position géographique, la démographie, l'habitat, le tissu-économique, les modes de transport, le cadre de vie.

L'état initial de l'environnement est développé dans le chapitre suivant. Sont détaillés notamment les caractéristiques géophysiques et hydrogéographiques, les zones humides, les risques inondation et mouvement de terrain et les aléas remontée de nappe et retrait-gonflement des argiles, l'occupation des sols, la biodiversité, les continuités écologiques, les paysages et le patrimoine.

Le chapitre suivant reprend les enjeux fixés dans le PADD, explique la nouvelle délimitation des zones et passe en revue les principales dispositions fixées dans le règlement.

Enfin le dernier chapitre précise les incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et les mesures prises pour sa préservation et sa mise en valeur.

Pour la compréhension des propos, ce document est agrémenté de schémas et de graphiques.

Dans ce document page 117 dans le paragraphe consacré à la compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie, il est indiqué que les milieux aquatiques seront protégés et les risques inondations seront limités au

travers de secteurs Ni, Ai, Ahi et UBi, mais aucun de ces secteurs n'est défini dans aucun autre document, ni délimité dans le règlement graphique.

#### Le règlement d'urbanisme :

Ce document contient les différentes dispositions applicables aux zones urbaines, aux zones à urbaniser et aux zones agricoles et naturelles.

Le règlement de chaque zone est subdivisé en 3 chapitres explicitant:

La destination des constructions et usages des sols.

Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Les équipements et réseaux.

Le hameau de Bouquigny est, compte tenu de sa situation, soumis au règlement du plan de prévention des risques naturels de glissement de terrain (PPRGT). En plus des règles générales fixées pour l'ensemble des zones UA et UB, je n'ai pas trouvé dans ce règlement d'urbanisme de rappel spécifiant que les zones définies pour Bouquigny étaient soumises à ce risque naturel de glissement de terrain.

De même, le secteur de la zone UB le plus proche des rives de la Marne n'est pas différencié en termes de prévention des risques inondation ou au moins de gestion de zone humide.

#### Le plan des zones au 1/7000 :

A cette échelle, on a une vue d'ensemble du zonage de l'ensemble du territoire de la commune.

#### Le plan des zones au 1/2000 :

Ce plan est un zoom sur les 2 secteurs d'habitation.

La zone inondable est matérialisée mais ne correspond pas rigoureusement aux limites fixées sur le plan des servitudes résultant des plans de prévention des risques naturels prévisibles. A la vue de ce plan des zones, on pourrait penser qu'une partie de la zone d'urbanisation future 1AU est en secteur inondable alors que ce n'est pas le cas. En fait, il est plutôt représenté ici les limites de la zone humide. Pour être conforme à la légende « zone inondable », il faut redessiner les bonnes limites sur ce plan.

Déjà évoqué dans les commentaires sur le rapport de présentation et sur le règlement d'urbanisme, le zonage ne tient pas compte des niveaux de risques naturels prévisibles. Dans ces conditions, dans une zone donnée, on ne sait pas vraiment où il convient d'appliquer obligatoirement les politiques de prévention. A titre d'exemple, les zones UA et UB à Bouquigny sont soumises à des risques de glissement de terrain, donc doivent respecter un plan de prévention, mais ne sont pas identifiées différemment.

#### La liste des servitudes d'utilité publique :

Sont décrites les servitudes suivantes :

la protection des monuments historiques

les servitudes de halage et de marchepied

les servitudes d'alignement liées à la circulation routière  
les servitudes relatives au passage du réseau d'électricité  
les servitudes résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles  
les servitudes liées à la présence d'une voie ferrée

Le plan des servitudes concernant les réseaux et voies de communication :

Y figurent les espaces concernés par les servitudes relatives aux réseaux électriques, à la voie ferrée et la navigation intérieure.

Le plan des servitudes résultant des plans de prévention des risques naturels prévisibles :

Les espaces concernés par les risques inondation et de glissement de terrain y sont représentés.

Le plan présentant les risques de glissement de terrain :

Un zonage spécifique est matérialisé par différentes couleurs selon le niveau de risque.

2 cartes d'aléa inondation à Troissy ouest et est :

Les différents niveaux d'aléas sont identifiés et présentés par plusieurs couleurs.

Le règlement du plan de prévention des risques naturels de glissement de terrain de la Côte d'Ile de France secteur Vallée de la Marne :

Il décrit les dispositions à prendre en fonction du niveau de risque de glissement de terrain.

Les avis des Services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées (PPA) :

- avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) : avis favorable

- avis du Service des affaires foncières routières et de l'urbanisme du Conseil Départemental : avis favorable avec un rappel des largeurs de voies conseillées pour faciliter les déplacements, avec un rappel des marges de recul le long des voies et avec une mise en garde sur le risque d'augmentation du trafic routier et d'augmentation des intersections.

- avis de la Chambre d'Agriculture de la Marne : avis favorable, cependant sous réserve de permettre des constructions agricoles proches du village et non pas à un minimum de 100 mètres.

- avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Marne (CCI) : avis favorable

- avis de la Direction Départementale des Territoires (DDT) : avis favorable, avec de nombreuses remarques dont certaines sont considérées comme majeures afin de garantir à la commune la sécurité juridique de son document d'urbanisme.

Les observations majeures visent :

le risque inondation :

- La DDT confirme que l'espace déclaré zone inondable sur les plans de zonage est en fait une zone à dominante humide. Le libellé est à changer.
- page 62 du rapport de présentation, le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) a identifié 2 risques naturels et 1 risque technologique et non pas 1 risque naturel et 3 risques technologiques.
- page 62 du rapport de présentation, la carte qui y figure correspond plutôt à l'enveloppe du Plan des Surfaces Submersibles (PSS). Il convient de mettre à la place la carte de l'aléa réalisée par le bureau d'études SAFEGE. Les dispositions du PSS approuvées le 10 décembre 1976 sont à développer ici et à mettre en annexe.  
Dans ce paragraphe, il convient aussi de parler du Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) du bassin de Seine-Normandie qui a été approuvé le 7 décembre 2015. Il fixe 4 objectifs pour réduire les conséquences des inondations. Ce document est consultable sur le site internet de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie (DRIEE).
- je l'ai déjà écrit ci-dessus, la DDT signale aussi que page 117 du rapport de présentation il est fait référence à des zones Ni, Ai, Ahi et UBi alors que ces zones ne sont décrites dans aucun document. Pourtant le caractère inondable de certains espaces oblige à prendre des mesures spécifiques à l'intérieur de ces espaces, notamment au moment d'une demande de construction.

le risque de glissement de terrain :

- revoir le paragraphe 1.5.3 page 63 du rapport de présentation qui traite des mouvements de terrain. Bien distinguer les risques de glissement de terrain, des aléas retrait-gonflement des argiles et des risques d'effondrement des cavités souterraines.
- sous la carte PPR glissement de terrain page 64, il faut supprimer la phrase « ce document d'information n'a pas de valeur juridique. Il ne peut être opposable aux tiers, ni se substituer aux règlements en vigueur ». La DDT rappelle que le PPR est une servitude d'utilité publique et est donc opposable. Cette phrase pourrait prêter à confusion. Il convient ici d'intégrer une carte approuvée.
- dans le règlement d'urbanisme, pour les zones concernées par le PPRGT, il faut faire un renvoi vers le dit PPR présent dans les annexes.
- dans le PADD page 7 orientation n°4, il manque la prise en compte du risque glissement de terrain.
- dans le rapport de présentation page 94 orientation n°4, la phase commencée n'est pas terminée.

l'aléa retrait-gonflement des argiles :

- page 66 du rapport de présentation, indiquer que l'ensemble des données, description et mesures de prévention sont consultables sur le site internet <http://georisques.gouv.fr/dossiers/alea-retrait-gonflement-des-argiles>. Indiquer aussi que la

brochure présentant des recommandations en matière de construction est consultable via le lien [https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/sites/files/dppr\\_secheresse\\_v5tbd](https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/sites/files/dppr_secheresse_v5tbd).

Le risque d'affaissement et d'effondrement de terrain :

- ce point doit être abordé car sur le territoire il y a un ouvrage civil nommé « l'Amour Dieu » concerné par ce risque. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières(BGRM) a établi un inventaire départemental des cavités souterraines consultable à l'adresse <http://georisques.gouv.fr/dossiers/cavites-souterraines>.

les constructions en zone naturelle et agricole :

- page 59 paragraphe 2.1.2 du règlement d'urbanisme, l'affirmation « en zone N, il ne peut être édifié aucune construction » est contradictoire avec le fait que la construction d'abris de jardin en secteur Nj est acceptée.  
- pour les secteurs où les constructions sont admises, préciser les conditions d'implantation, de hauteur et de densité afin de maintenir le caractère naturel de la zone.  
- page 50 4<sup>ème</sup> alinéa du règlement d'urbanisme, afin d'éviter toute incompréhension, expliquer la notion d'unité foncière ou décrire la condition autrement.

Les observations secondaires visent :

Les zones humides :

- dans le rapport de présentation page 61 la carte ne représente pas les zones à dominante humide. Il faut la remplacer.  
- une parcelle de la zone 1AU est incluse dans une zone à dominante humide. Sans diagnostic confirmant l'absence de zone humide sur cette parcelle, on ne peut pas affirmer page 117 du rapport de présentation que les zones à urbaniser n'auront aucune incidence sur les zones humides du territoire communal, ni affirmer la compatibilité avec le SDAGE Seine-Normandie. On ne retrouve pas d'étude annexée au présent PLU comme indiqué dans cette même page 117.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) :

- les éléments permettant de justifier la prise en compte du SRCE doivent figurer dans le rapport de présentation.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- page 110 du rapport de présentation, il n'y a pas de justification de la cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD. On ne retrouve pas non plus de complémentarité des dispositions du règlement avec les OAP. Ces deux points sont imposés par l'article R151-2 du code de l'urbanisme.  
- page 110 du même rapport, il est écrit qu'il y a 3 zones 1AU alors qu'il n'y en a que 2 plus une zone UBp.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

- les orientations générales concernant les réseaux d'énergie doivent être définies dans le PADD conformément à l'article L151-5 du code de l'urbanisme, et justifiées dans le rapport de présentation
- l'orientation n°2 du chapitre 3 du PADD visant à « fixer des principes de densité dans les zones d'extension future » n'est pas chiffrée.
- les objectifs chiffrés prévus dans le PADD ne sont pas suffisamment justifiés dans le rapport de présentation page 94 au regard des objectifs chiffrés de consommation d'espace fixés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et au regard des dynamiques économiques et démographiques tels que décrits dans l'article L151-4 du code de l'urbanisme.
- les OAP prévoient la création d'une voie douce en zone 1AU. Pour être cohérent, il convient d'ajouter dans le PADD la création de voie de circulation en « mode doux » dans l'orientation n°6 intitulée « apaiser la circulation automobile ».

#### Stationnement :

- en application de l'article L151-30, le règlement d'urbanisme doit fixer des obligations minimales de stationnement pour les vélos dans les zones autorisant les immeubles d'habitation et de bureaux.
- conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation n'établit pas d'inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

#### Potentiel constructible :

- page 95 du rapport de présentation, il est fait mention de dents creuses au sein des zones urbaines. Conformément à l'article R151-1 2<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme, l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis doit être intégrée, notamment avec des cartes identifiant clairement la localisation et le type de dents creuses (non bâti, prairie, jardin, verger,....)

#### Aménagement général des zones 1AU :

- conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme, les OAP doivent définir les conditions d'aménagement et d'équipement des zones à urbaniser. Par conséquent les OAP doivent opter clairement pour la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou pour une réalisation au fur et à mesure des équipements internes à la zone.
- en application de l'article R151-6 du code de l'urbanisme, les documents graphiques doivent être complétés des délimitations des périmètres des secteurs concernés par les OAP.

#### Protection du patrimoine :

- page 112 du rapport de présentation, il y a 3 types d'éléments du patrimoine cités alors qu'il y a 8 éléments référencés sur le règlement graphique. Il convient de lister ces 8 éléments, de fournir leurs caractéristiques et de justifier leur classement.

- la légende du règlement graphique indique un patrimoine naturel à préserver sans que le plan ne comporte d'éléments naturels à préserver, ni que le rapport de présentation ne les identifie. Mettre les documents en cohérence.

#### Boisements :

- un espace boisé classé (EBC) a été défini en bordure de la route départementale 3 au niveau de Bouquigny. Cet espace est à priori traversé par des lignes électriques. Pour en assurer la gestion, une servitude d'utilité publique est définie. Il convient de retirer les EBC situés sous les lignes électriques afin de ne pas contrarier la maintenance de ce réseau électrique.
- concernant les surfaces occupées par les EBC, il convient de mettre en cohérence les pages 101 et 112 du rapport de présentation : 0,78ha dans l'une et 481ha dans l'autre.

#### Le règlement d'urbanisme :

- des prescriptions sur les matériaux à utiliser ou interdits ne peuvent pas être transcrites dans le règlement. Seul l'aspect extérieur des constructions est à expliciter. Les termes « zinc » et « plaques de béton » vus dans le règlement doivent être retirés.
- une zone UE est présentée dans le rapport de présentation et est bien localisée sur le règlement graphique mais il n'y a aucune disposition écrite dans le règlement, ni dans le rapport de présentation page 106.
- le règlement précise que pour le secteur UBp, le système d'assainissement de toute construction nouvelle prévoira une pompe de relevage des eaux usées. Le rapport de présentation doit justifier cette différence avec le reste de la zone UB.
- page 31 paragraphe 2.4.2, il faut écrire 100m et non pas 100m<sup>2</sup>. A l'inverse, page 43 paragraphe 2.4.1, il faut écrire 100m<sup>2</sup> et non pas 100m.
- page 52 le paragraphe qui suit le paragraphe « 2.2.3 Ouvertures » doit s'appeler « 2.2.4 Clôtures », et le suivant « 2.2.5. Aspect général ».

#### Les annexes :

- les règles de calculs du biotope ne sont pas présentes dans les annexes alors qu'elles sont annoncées pages 20 et 40 du règlement.
- conformément aux alinéas 5 et 8 de l'article R151-23 du code de l'urbanisme, il manque l'annexe concernant les secteurs affectés par le bruit des voies bruyantes (voie ferrée et route départementale), le schéma du réseau d'assainissement collectif et le plan des réseaux d'eau potable et des systèmes d'élimination des déchets.

### **3.3 Impacts des modifications proposées**

Alors que le plan d'occupation des sols prévoyait 67 ha de zones urbanisables et 2 ha de zone à urbaniser, le PLU limite les zones urbanisées à 56 ha et la future zone à urbaniser (AU) à 0,7 ha, soit au total plus de 12 ha rendus aux espaces agricole et viticole. Ainsi la commune montre sa volonté de défendre l'économie agricole locale tout en maintenant une ouverture à l'urbanisation mais dans des proportions raisonnables. Avec une cinquantaine

d'habitants supplémentaires d'ici 10 ans, la commune maîtrise son évolution démographique. Les 3 nouvelles parcelles ouvertes à l'urbanisation se situent dans la continuité du village et seront facilement raccordable aux différents réseaux. Elles ne sont pas soumises à de fortes nuisances, notamment pas de risque d'inondation, ni de risque de glissement de terrain, ni de risques sonores. Les 2 parcelles déclarées dans la zone AU sont constituées de terres labourables pour 6000 m<sup>2</sup>, et d'un verger pour 1000 m<sup>2</sup>. L'impact est donc assez faible pour la faune et la flore.

En permettant la construction de quelques logements sur la 3<sup>ème</sup> parcelle de 3500 m<sup>2</sup> prise en bordure d'un parc de 5 ha, la commune incite de cette manière à la densification de l'habitat. Cet espace, assimilé à une dent creuse, ne dégradera pas l'aspect général du parc et ne nuira pas à la qualité paysagère du secteur.

La taille des constructions dans le secteur AV est limitée à 6m<sup>2</sup> au sol. Ainsi l'activité viticole AOC Champagne et son paysage se trouvent épargnés de constructions d'habitation et même de bâtiments d'exploitation importants.

A l'entrée du village, le long de la route départementale, deux espaces ont été déclarés « espace boisé classé ». Ces barrières végétales réduisent les nuisances sonores provoquées par le trafic routier et maintiennent une bonne qualité paysagère.

Des barrières végétales sont également prévues en limite des parcelles à urbaniser afin de réduire les impacts occasionnés par la proximité des exploitations agricoles.

Dans les zones naturelles, les milieux humides sont préservés et le corridor écologique du massif forestier est aussi préservé.

Malgré tout, l'augmentation de la population entrainera une légère augmentation des consommations de ressources, notamment en eau et en énergie. Il y aura aussi une augmentation somme toute modeste de dégagement de gaz à effets de serre et de déchets à traiter. Il y aura inévitablement une augmentation des surfaces imperméabilisées dans les nouveaux espaces urbanisés.

En synthèse, compte tenu que les changements développés dans ce dossier sont en quantité très modeste, les impacts sont très faibles. L'espace urbanisable étant en diminution, les impacts sont même plutôt positifs sur le plan environnemental. La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) qui a analysé le dossier a d'ailleurs décidé de ne pas soumettre ce dossier à évaluation environnementale.

## **Chapitre 4 : Analyse des observations et commentaires**

### **4.1 Les observations du public**

Comme décrit dans le chapitre 2, le public a eu toute liberté entre le 22 mars et le 23 avril 2018 de consulter le dossier d'enquête et de faire part de ses observations par écrit au commissaire enquêteur à la mairie de Troissy, ou directement sur le registre d'enquête aux heures d'ouverture du secrétariat, ou encore par messagerie électronique. Les moments privilégiés étaient, bien sûr, pendant les trois permanences du commissaire enquêteur.



Il y a eu en définitive 3 observations écrites dans le registre d'enquête.  
Aucun courrier, aucun mail n'a été reçu.  
Lors de la 1<sup>ère</sup> permanence, il n'y a eu 6 visites et une observation écrite.  
Lors de la 2<sup>ème</sup> permanence, il y a eu 2 visites et aucune observation écrite.  
Lors de la 3<sup>ème</sup> et dernière permanence, il y a eu 3 visites et une seule observation écrite.  
La 3<sup>ème</sup> observation écrite a été reçue par courrier et a été agrafée au registre d'enquête.

Le procès-verbal transmis à madame le Maire contient l'ensemble de ces observations. Il est en annexe 4.

Madame le Maire y a répondu dans un courrier daté au 11 avril et reçu par voie électronique le même jour. La réponse est en annexe 5.

1) Observation de monsieur Michel Crépin et madame Maryvonne Gravier-Crépin :  
*« Nous souhaiterions que les terrains situés au lieu-dit 'Bas des Terres Fortes' soient classés en zone constructible. »*

Réponse de madame le Maire :

Madame le Maire n'a pas donné de réponse à cette observation.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Dans l'ancien POS ces terres étaient classées en zone NA c'est-à-dire en zone d'urbanisation future. Aucun projet d'aménagement n'a été engagé dans cette zone. Je me suis rendu compte sur place que les terres visées étaient enclavées. Il n'y a pas de voie d'accès et les réseaux ne sont pas présents à leur limite. Ces terrains ne peuvent pas être ouverts à l'urbanisation dans l'immédiat. A l'occasion d'un prochain PLU, s'il y a à nouveau un besoin d'habitations supplémentaires, la commune pourrait envisager de passer ces terres agricoles en zone à urbaniser.

2) Observation de monsieur Jean-Louis Lourdeaux :

*« Concerne le Règlement de la zone A page 49 paragraphe 1.2 alinéas 2 et 3 : Ayant une plateforme existante pour accueil temporaire de camping-cars dans un but commercial et touristique, je souhaite que cette activité me soit maintenue et qu'un éclaircissement soit apporté à cet alinéa 2 »*

Réponse de madame le Maire :

Madame le Maire n'a pas donné de réponse à cette observation.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Rappel du contenu des alinéas évoqués par monsieur Lourdeaux :

- 2) les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.
- 3) les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri désaffecté sont interdites.

Je n'ai pas vu la dite plateforme présentée par monsieur Lourdeaux. J'ai compris qu'il s'agissait uniquement d'un espace disponible pour accueillir temporairement des camping-cars de passage à Troissy. Ce n'est pas véritablement un terrain de camping caravanage

équipé, ni un parc de loisirs. Il n'y a pas d'anciens véhicules qui pourraient servir de logement, ni d'abri désaffecté. Par conséquent, je pense que monsieur Lourdeaux devrait pouvoir poursuivre son activité d'accueil sans déroger au règlement d'urbanisme.

3) Observation de monsieur et madame Michel Pichot :

*« Notre propriété cadastrée AP350 et AP351 où se situe notre habitation se trouve dans le nouveau PLU répartie sur deux zones : Zone UB constructible et zone AV uniquement à vocation viticole.*

*La zone AV longe et coupe le pignon ouest de l'habitation où se trouvent les pièces à vivre (salle à manger et salon) avec ouvertures vers l'ouest (fenêtres et porte fenêtre), de ce fait toute extension possible adossée au pignon ouest demeure maintenant impossible, par exemple : terrasse avec véranda (en projet). De même, toute construction au-delà de ce pignon devient vaine, par exemple abri de jardin avec auvent pour réserve à bois (en projet), construction de piscine extérieure, garage extérieur ou bâtiment à vocation viticole (les chemins entourant la propriété permettant ces deux types de projet).*

*Nous demandons donc, que les parcelles cadastrées AP 350 et AP351 soient, en totalité, toutes en zone UB, comme dans l'ancien P.O.S.. »*

Réponse de madame le Maire :

Nous sommes d'accord avec les remarques de monsieur Pichot : on ne doit pas toucher une propriété existante. Revoir le plan pour la route d'Igny (4A). Les parcelles rattachées à une habitation doivent impérativement restées en zone constructible, comme dans l'ancien POS. Quelle démarche doit faire le propriétaire ? Faut-il qu'il s'engage à renoncer à l'AOC ?

Commentaire du commissaire enquêteur :

Dans le POS, les parcelles AP350 et AP351 étaient incluses dans la zone UD, zone à usage d'habitat pavillonnaire. La partie de terrain que le PLU prévoit d'affecter au secteur viticole occupe une surface d'environ 720 m<sup>2</sup>. Elle est engazonnée et entourée d'une haie qui protège la famille des nuisances dues à l'activité viticole voisine. La nouvelle limite proposée passe vraiment au ras du pignon de la maison. Planter de la vigne dans cet espace augmenterait les risques de nuisance. Ne pas planter de vigne et ne pas pouvoir réaliser des extensions à l'habitat actuel feraient diminuer de façon significative la valeur des deux parties du terrain. Il convient donc de revoir la limite de la zone UB à cet endroit afin d'éviter au propriétaire tous ces désagréments.

## **4.2 Les avis des services de l'Etat et des personnes publiques associées**

Déjà évoqués dans le paragraphe 3.2, ils sont tous favorables avec cependant de nombreuses recommandations de la part de la Direction Départementale des Territoires, dont certaines sont considérées comme majeures. La Chambre d'Agriculture a aussi émis une réserve.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Toutes les remarques formulées par la DDT sont pertinentes. Elles devront toutes être traitées afin d'améliorer la compréhension du dossier. Le règlement et le plan de

zonage qui s'y rattache sont les documents les plus importants pour le public. Les points qui concernent ces documents doivent être abordés avec une attention toute particulière.

A propos de la parcelle de la zone 1AU incluse dans une zone à dominante humide, un diagnostic de détection de zone humide a été réalisé en janvier 2017. Le rapport m'a été transmis en cours d'enquête (16 avril). Il a été ajouté au dossier d'enquête publique. Il est indiqué en synthèse que « les sols représentés sur les parcelles envisagées pour l'extension urbaine se révèlent être non caractéristiques des zones humides ». Ce diagnostic est rassurant et évite bien des contraintes aux futurs constructeurs.

A propos de l'espace boisé classé (EBC) défini en bordure de la route départementale 3 au niveau de Bouquigny. Je me suis rendu sur place et je n'ai pas vu de ligne électrique traverser cet espace. Le dernier poteau électrique se situe plus haut dans le hameau. Il n'y a donc pas lieu de déclasser ce petit espace boisé.

Concernant la réserve faite par la chambre d'agriculture, le recul de 100m de toute construction en zone A vis-à-vis des zones déjà urbanisées ou à urbaniser me paraît exagéré. S'il s'agit d'une construction à usage d'habitation, ce recul n'a pas lieu d'être.

Dans sa réponse à mon procès-verbal d'enquête, madame le Maire a indiqué qu'elle fera supprimer cette contrainte d'éloignement.

#### **4.3 Synthèse de l'analyse des observations**

Etant donné que la commune a mis en avant son souci de conserver son cadre rural, de protéger ses espaces agricoles et surtout viticoles, de modérer sa croissance démographique, le projet dans sa globalité n'incitait pas à la contestation et par conséquent l'enquête publique n'a occasionné que 3 observations. Les visiteurs, en grande majorité, sont venus vérifier que le dossier n'avait pas de conséquence pour eux.

Les observations ont plutôt pour origine les services de l'Etat qui ont mis en évidence bon nombre d'imperfections dans le dossier et qu'il convient de corriger afin d'éviter dans l'avenir toute incompréhension de la part du public, toute mauvaise surprise notamment à cause du risque inondation, mais aussi toute difficulté d'arbitrage par l'autorité chargée de délivrer les permis de construire.

Fait à Cernay les Reims, le 17 mai 2018

Le commissaire enquêteur

Francis SONGY



DÉPARTEMENT DE LA MARNE  
Arrondissement d'ÉPERNAY

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Commune de TROISSY

n°2018/02/04

**ARRETE DE MISE A ENQUETE  
PUBLIQUE DU 23 FEVRIER 2018  
PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE  
DU PROJET D'ELABORATION DU PLAN  
LOCAL D'URBANISME**

**ARRÊTE MUNICIPAL**

Le Maire de la Commune de TROISSY, Marne,

VU :

- le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;
- le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-19 et R.153-8 ;
- la délibération du Conseil Municipal de Troissy en date du 10 juin 2015 ayant prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU),
- la délibération du Conseil Municipal en date du 19 septembre 2017 ayant arrêté le projet de PLU et tirer le bilan de la concertation,
- l'ordonnance n° E18000002/51 en date du 10 Janvier 2018 de Mme la Vice-Présidente du Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne désignant Mr Francis SONGY en qualité de commissaire enquêteur,
- les pièces du dossier soumis à enquête publique.

**ARRETE**

**Article 1- OBJET DE L'ENQUETE**

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté de la commune de Troissy pour une durée de 31 jours, du Jeudi 22 Mars 2018 au Lundi 23 Avril 2018

L'enquête publique sera ouverte le Jeudi 22 Mars 2018 à 16 heures et sera close le Lundi 23 Avril 2018 à 18 heures.

**Article 2 – MODALITES DE PUBLICITE**

Un avis public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié **quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête**, dans deux journaux diffusés dans le Département.

Cet avis sera affiché sur tous les panneaux d'affichage dans la Commune ainsi qu'à la Mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la Commune de TROISSY

**Article 3 – DECISION POUVANT ETRE ADOPTEE AU TERME DE L'ENQUETE**

Au terme de ladite enquête publique, le Conseil Municipal étudiera les remarques des services de l'Etat ainsi que les doléances soumises par les personnes s'étant présentées au commissaire-enquêteur, et pourra approuver le dossier du Plan Local d'Urbanisme.

La délibération du Conseil Municipal portant approbation du Plan Local d'Urbanisme sera affichée en Mairie pendant un mois.

**Article 4 – COORDONNEES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

Mr Francis SONGY exerçant la profession d'informaticien retraité, demeurant 4, impasse des Chanceaux, 51420 CERNAY LES REIMS (Marne) a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Mme la Vice-Présidente du Tribunal Administratif.

**Article 5 – MODALITES DE CONSULTATION DU DOSSIER D'ENQUETE**

Le dossier du projet de Plan Local d'Urbanisme et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire-enquêteur, seront déposés à la mairie de TROISSY pendant 31 jours consécutifs. Ils seront consultables aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, du **Jeudi 22 Mars 2018 au Lundi 23 Avril 2018 inclus**.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire-enquêteur à l'adresse suivante : **Mairie de TROISSY – 2 rue des Ecoles – 51700 TROISSY**

**Article 6 – MODALITE DE RECEPTION DU PUBLIC PAR LE COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

Monsieur le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la mairie :

- **le Jeudi 22 Mars 2018 de 16 heures 00 à 18 heures 00.**
- **le Vendredi 06 Avril 2018 de 16 heures 00 à 18 heures 00.**
- **le Lundi 23 Avril 2018 de 16 heures 00 à 18 heures 00.**

**Article 7 – MODALITE DE CONSULTATION DU RAPPORT D'ENQUETE A L'ISSUE DE CELLE-CI**

A l'expiration du délai de l'enquête prévu par l'article 1, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire-enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Maire l'exemplaire du dossier d'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec son rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif.

Une copie du rapport du commissaire-enquêteur sera adressée par Madame le Maire à Monsieur le Préfet du Département de la Marne

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie et à la Préfecture pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication.

**Article 8 – EXISTENCE D'UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

Sans objet

**Article 9 – TRANSMISSION DU DOSSIER A UN AUTRE ETAT**

Sans objet

**Article 10 – DEMANDE D'INFORMATIONS AUPRES DE LA PERSONNE RESPONSABLE DU PROJET**

La Commune de TROISSY, représentée par son Maire, Madame Jeannine JOBERT-BARBAZANGES est responsable du projet.

Des informations relatives au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme peuvent lui être demandées.

Un exemplaire des journaux contenant les avis publiés dans la presse sera annexé au dossier soumis à l'enquête avant son ouverture en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième édition.

**Article 11 – OBSERVATIONS PAR VOIE ELECTRONIQUE**

Les pièces constituant le dossier d'enquête publique sont disponibles :

- Depuis le site internet de la préfecture :  
<http://www.marne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Enquetes-publiques-Urbanisme>
- Un poste informatique au sein duquel le dossier d'enquête publique peut être consulté est mis à disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.
- En Mairie de TROISSY

Les observations en relation avec l'enquête publique pourront être consignées :

- Par voie électronique à l'adresse électronique suivante :  
[enquete.publique.plu.troissy@gmail.com](mailto:enquete.publique.plu.troissy@gmail.com) (à compter du 22 Mars 2018)
- Sur le registre d'enquête en Mairie de TROISSY
- Par écrit au siège de l'enquête : Mairie de TROISSY – 2 rue des Ecoles – 51700 TROISSY

Toute personne peut sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête

**Article 12**

Copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Commissaire Enquêteur,
- M. le Président du Tribunal Administratif,
- M. le Préfet

Fait à TROISSY, le 23 Février 2018

Le Maire,

J JOBERT BARBAZANGES



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

051-215105438-20180223-20180223-AR

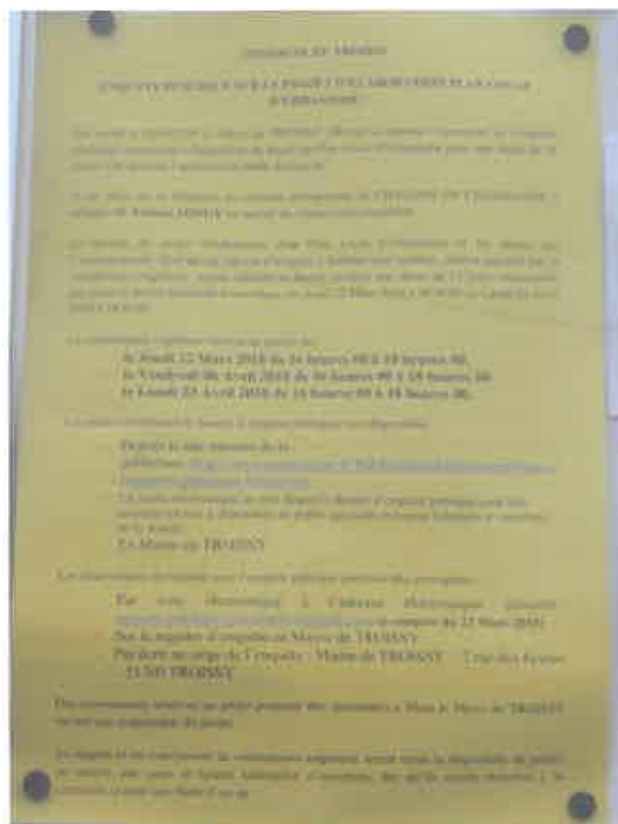
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 23/02/2018  
Publication : 26/02/2018

## Annexe 2 : Affichage Avis d'enquête publique



Sur la façade de la Mairie



Dans le village (23 panneaux)



## Annexe 3 : Publication de l'Avis d'enquête publique dans les journaux

### COMMUNE DE TROISSY

#### Enquête publique sur le projet d'élaboration Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté n° 2018/02/04 le Maire de TROISSY (Mame) a ordonné l'ouverture de l'enquête publique concernant l'élaboration du projet de Plan Local d'Urbanisme pour une durée de 31 jours. Elle précède l'approbation dudit document.

A cet effet, M. le président du tribunal administratif de CHALONS EN CHAMPAGNE a désigné M. Francis SONGY en qualité de commissaire enquêteur.

Le dossier de projet de Plan Local d'Urbanisme et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés en Mairie pendant une durée de 31 jours consécutifs, aux jours et heures habituels d'ouverture, du Jeudi 22 mars 2018 à 18 h 00 au lundi 23 avril 2018 à 18 h 00.

Le commissaire enquêteur recevra en mairie les :

- le jeudi 22 mars 2018 de 16 heures 00 à 18 heures 00 ;
- le vendredi 6 avril 2018 de 16 heures 00 à 18 heures 00 ;
- le lundi 23 avril 2018 de 16 heures 00 à 18 heures 00.

Les pièces constituant le dossier d'enquête publique sont disponibles :

- Depuis le site internet de la préfecture :  
<http://www.mame.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Enquetes-publiques-Urbanisme>

— Un poste informatique au sein duquel le dossier d'enquête publique peut être consulté, est mis à disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie :

- En Mairie de TROISSY

Les observations en relation avec l'enquête publique pourront être consignées :

- Par voie électronique à l'adresse électronique suivante :  
[enquete.publique.plu.troissy@gmail.com](mailto:enquete.publique.plu.troissy@gmail.com) (à compter du 22 mars 2018) ;
- Sur le registre d'enquête en Mairie de TROISSY ;

— Par écrit au siège de l'enquête :  
Mairie de TROISSY, 2 rue des Ecoles - 51700 TROISSY.

Des informations relatives au projet pourront être demandées à Mme le Maire de TROISSY en tant que responsable du projet.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public en Mairie, aux jours et heures habituelles d'ouverture, dès qu'ils seront transmis à la commune et pour une durée d'un an.

168908



## **Annexe 4 : Procès-verbal de fin d'enquête**

SONGY Francis  
Commissaire enquêteur

### **Enquête publique portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Troissy (51700)**

Arrêté municipal n° 2018/02/04 du 23 février 2018

### **Procès-verbal de l'enquête publique**

#### **Déroulement de l'enquête publique :**

L'enquête publique a été ouverte du jeudi 22 mars 2018 au lundi 23 avril 2018.

L'avis d'enquête a bien été publié dans 2 journaux régionaux et dans les délais imposés par la loi.

L'avis d'enquête, sur papier de couleur jaune et au format 60x40, a été maintenu affiché sur le panneau d'affichage de la façade de la Mairie pendant toute la durée de l'enquête.

L'avis d'enquête a également été affiché sur plusieurs panneaux dispersés dans le village.

Un dossier d'enquête papier a été mis à disposition du public au secrétariat de Mairie pendant toute la durée de l'enquête. Un registre d'enquête y était inclus afin de recevoir toutes les observations écrites.

Le dossier d'enquête a aussi été publié sur le site internet de la Préfecture de la Marne. Le public pouvait faire part de ses observations à tout moment par messagerie électronique.

Le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences dans les locaux de la mairie:

Le jeudi 22 mars 2018 de 16h à 18h

Le vendredi 6 avril 2018 de 16h à 18h

Le lundi 23 avril 2018 de 16h à 18h

Le hall d'accueil de la Mairie a été mis à disposition pour recevoir le public.

Par conséquent, toutes les conditions ont été réunies pour que le public soit informé et puisse s'exprimer librement.

#### **Observations du public :**

Lors de la 1<sup>ère</sup> permanence du 22 mars 2018, il y a eu 6 visiteurs et une observation écrite.

5 visiteurs sont venus essentiellement pour consulter le plan de zonage et vérifier que le PLU n'aura pas de conséquence négative pour eux.

Le 6<sup>ème</sup> visiteur a rédigé l'observation suivante :

Observation de Monsieur Michel Crépin et Madame Maryvonne Gravier-Crépin :

*« Nous souhaiterions que les terrains situés au lieu-dit 'Bas des Terres Fortes' soient classés en zone constructible. »*

Lors de la 2<sup>ème</sup> permanence du 6 avril 2018, il y a eu 2 visiteurs et aucune observation écrite.

Lors de la 3<sup>ème</sup> permanence du 23 avril 2018, il y a eu 3 visites et 1 observation a été consignée dans le registre d'enquête.

Observation de Monsieur Jean-Louis Lourdeaux :

*« Concerne le Règlement de la zone A page 49 paragraphe 1.2 alinéas 2 et 3 : Ayant une plateforme existante pour accueil temporaire de camping-cars dans un but commercial et touristique, je souhaite que cette activité me soit maintenue et qu'un éclaircissement soit apporté à cet alinéa 2 »*

A mon arrivée avant l'ouverture de cette 3<sup>ème</sup> permanence, la secrétaire de Mairie m'a remis une enveloppe à mon attention. Elle contenait une observation rédigée par Monsieur et Madame Michel Pichot :

*« Notre propriété cadastrée AP 350 et AP351 où se situe notre habitation se trouve dans le nouveau PLU répartie sur deux zones : Zone UB constructible et zone AV uniquement à vocation viticole.*

*La zone AV longe et coupe le pignon ouest de l'habitation où se trouvent les pièces à vivre (salle à manger et salon) avec ouvertures vers l'ouest (fenêtres et porte fenêtre), de ce fait toute extension possible adossée au pignon ouest demeure maintenant impossible, par exemple : terrasse avec véranda (en projet). De même, toute construction au-delà de ce pignon devient vaine, par exemple abri de jardin avec auvent pour réserve à bois (en projet), construction de piscine extérieure, garage extérieur ou bâtiment à vocation viticole (les chemins entourant la propriété permettant ces deux types de projet).*

*Nous demandons donc, que les parcelles cadastrées AP 350 et AP351 soient, en totalité, toutes en zone UB, comme dans l'ancien P.O.S.. »*

Sous ce texte, Monsieur et Madame Pichot ont illustré leur propos par une extraction du plan de zonage qui les concerne.

En dehors des permanences, il n'y a eu aucune observation ajoutée dans le registre d'enquête, ni aucun message électronique reçu.

Après la clôture de l'enquête, j'ai demandé à la secrétaire de Mairie de faire le nécessaire pour qu'aucune observation puisse être désormais rédigée par voie électronique.

## **Entretiens avec madame le Maire :**

Le premier jour de l'enquête, le commissaire enquêteur s'est entretenu avec madame le Maire de Troissy. Sur le contenu du dossier, voici quelques remarques qui ont été soulevées pendant l'entretien :

- A l'ouverture de l'enquête, seulement 4 avis des services de l'Etat ou des personnes publiques associées sont parvenus en Mairie. Surtout, l'avis de la Direction Départementale du Territoire fait défaut. Le commissaire enquêteur prévient madame le Maire qu'il va contacter ce service ainsi que la sous-préfecture pour comprendre la raison du retard.

- le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) fixe un objectif de 930 habitants à l'horizon 2025-2030. Or, les statistiques de 2015 publiés par l'INSEE annoncent déjà ce chiffre. Le commissaire enquêteur demande s'il ne faut pas réévaluer cet objectif afin qu'il soit en cohérence avec la progression démographique souhaitée. Dans le même document, il est question de mobiliser les dents creuses les plus pertinentes. Où se situent ces dents creuses pertinentes et comment la Mairie compte procéder pour les résorber?

- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) font part de la prévision de création à minima d'une voie douce entre les 2 espaces de la zone 1AU. Où passera-t-elle ?

- il y a à priori une erreur de rédaction dans le rapport de présentation page 105. On y fait référence à Braine alors que c'est Troissy qui est concerné ! De même page 94 du même document, l'explication concernant la prise en compte des risques et contraintes identifiés sur le territoire débouche sur une phrase non terminée.

- dans le règlement d'urbanisme pour les zones UA, UB et 1AU, il convient d'indiquer la bonne hauteur des piliers pour les clôtures. Dans les paragraphes 2.1.2 ils font 1,80m et dans les paragraphes 2.3.1 ils font 2m. Dans le même document, il y a une incohérence pour la zone AV car on autorise la construction d'habitation et de commerce mais la surface au sol ne doit pas dépasser 6m<sup>2</sup>. Pour la zone A, les bâtiments doivent être éloignés d'au moins 100m des zones habitées. Cela n'est-il pas exagéré ? La Chambre d'Agriculture a demandé la suppression de cette contrainte. Pour la zone NC, le type de construction n'est pas défini.

- sur le règlement graphique, la matérialisation des zones inondables ne semble pas correspondre à la réalité. La zone 1AU est présentée en zone inondable alors que sur le plan des risques inondation elle est bien en dehors de ce risque.

- une partie du territoire est confrontée notamment à des risques inondation et glissement de terrain. Dans une zone donnée, il n'y a pas de délimitation particulière ni de règlement particulier pour les secteurs concernés par ces risques. Il est juste évoqué dans le rapport de présentation l'existence de zones Ni, Ai, Ahi et UBi sans qu'elles soient décrites ni positionnées.

Lors de ma 2<sup>ème</sup> permanence, suite à la réception des nombreuses observations formulées par la Direction Départementale des Territoires, j'ai fait un nouveau point avec madame le Maire.

- Déjà débattu lors de l'entretien précédent, la DDT a également signalé que sur le plan de zonage l'enveloppe de la zone inondable n'était pas bonne et qu'il valait mieux parler de zone à dominante humide. A ce sujet madame le Maire a répondu qu'un diagnostic des zones humides a été réalisé afin de permettre le développement de la zone 1AU en partie située en zone humide. Le document m'a été transmis le 16 avril et il a été intégré dans les annexes du dossier PLU.

- La DDT a également soulevé le fait que des secteurs à risque inondation n'étaient pas définis ni localisés dans le périmètre d'une zone donnée alors que des mesures particulières et obligatoires leur sont prescrites.

- concernant la localisation des espaces boisés classés, il faut veiller à ce qu'il n'y ait aucune servitude identifiée sur ces zones au risque perturber ces servitudes. La DDT émet un doute à ce sujet sur l'espace boisé classé situé le long de la RD3 à proximité de Bouquigny qui lui semble être traversé par une ligne électrique.

Dans son courrier, la DDT fait part d'autres oublis, de justifications incomplètes et de quelques incohérences qui n'ont pas été abordés lors de cet entretien. Je les développerai dans mon rapport.

Lors de ma 3<sup>ème</sup> permanence, suite à l'observation formulée par monsieur et madame Pichot, Madame le Maire a constaté que plusieurs habitations se trouvaient désormais en limite de la zone AV et sans aucun recul. La différence notoire est qu'à priori aucune parcelle n'a été découpée pour en restituer une partie à la zone AV. Quoi qu'il en soit, aucune autre personne ne s'est manifestée à ce sujet.

Cernay les Reims, le 24 avril 2018

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name or set of initials, possibly 'S. S.', written over a horizontal line.

## Annexe 5 : Réponse du maitre d'ouvrage

DÉPARTEMENT DE LA MARNE  
Arrondissement d'ÉPERNAY

Tél 03.26.52.70.06

mairie.troissy@orange.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Mairie de TROISSY

51700

Troissy, le 11 Mai 2018

Mr Francis SONGY  
Commissaire enquêteur PLU

Monsieur,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous, les remarques relatives au procès-verbal de l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de TROISSY :

1°) – *Nous sommes d'accord avec les remarques de Mr PICHOT : on ne doit pas toucher une propriété existante. Revoir le plan pour la Route d'Igny (4A). Les parcelles rattachées à une habitation doivent impérativement rester en zone constructible, comme dans l'ancien POS. Quelle démarche doit faire le propriétaire ? Faut-il qu'il s'engage à renoncer à l'AOC ?*

2°) – *L'objectif de 930 habitants est déjà atteint. Il faut le ré-évaluer en cohérence avec l'objectif d'augmentation de 5 % prévu initialement*

3°) – *Pour les « dents creuses », on ne peut qu'encourager les gens à restaurer les maisons abandonnées et délabrées.*

4°) – *Qu'est-ce qu'une « voie douce » ?*

5°) – *Pour la bonne hauteur des piliers, on retient 1.80 mètres*

6°) – *En zone AV, il n'y a pas d'incohérence. La surface de 6 m<sup>2</sup> permet la reconstruction des cabanes de vignes (loges). On supprime la contrainte de l'éloignement de 100 mètres des bâtiments. Pas de zone NC sur le plan.*

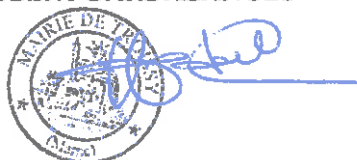
7°) – *Il y a bien une incohérence sur le plan. En effet, la zone 1 AU est bien située en dehors des risques d'inondation.*

8°) – *La zone en risque d'inondation est bien matérialisée sur le plan.*

Vous en souhaitant bonne réception et restant à votre disposition

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes meilleurs sentiments

Le Maire,  
J JOBERT BARBAZANGES





**Enquête publique portant sur l'élaboration  
du Plan Local d'Urbanisme  
de la commune de Troissy (51700)**

Arrêté municipal n° 2018/02/04 du 23 février 2018

**Conclusions et Avis du commissaire enquêteur**

**Table des matières**

Chapitre 1 : Rappel du contexte .....	1
Chapitre 2 : Conclusions du commissaire enquêteur .....	2
Chapitre 3 : Avis du commissaire enquêteur.....	5

**Chapitre 1 : Rappel du contexte**

Décidé par délibération du Conseil Municipal du 10 juin 2015, le projet de révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Troissy a plusieurs objectifs :

- être en conformité avec la législation en vigueur.
- intégrer ou prendre en compte les préconisations des plans et programmes de niveau supérieur afin d'être parfaitement compatible.
- maintenir les activités économiques existantes, notamment l'agriculture et la viticulture.
- faciliter l'arrivée de nouveaux habitants au même rythme que celui constaté depuis 10 ans, soit environ 50 habitants dans les 10 prochaines années.
- préserver un bon cadre de vie en pérennisant la qualité paysagère et en limitant les risques de nuisance. L'espace de la commune est traversé par une route départementale, ancienne route nationale 3, qui relie Paris à Metz. Il subit régulièrement en hiver et au printemps des inondations par débordement de la rivière Marne. Il est aussi confronté à des risques de glissement de terrain, notamment les habitations du hameau de Bouquigny.

Pour atteindre ses objectifs, les principales actions concrètes proposées par la commune sont :

- création d'une zone à urbaniser (AU) d'environ 7000 m<sup>2</sup> composée de 2 parcelles situées en continuité de secteurs déjà urbanisés et prise sur de la terre agricole. Une 3<sup>ème</sup> parcelle d'environ 3500 m<sup>2</sup> est soustraite d'un parc engazonné de 5 hectares.
- incitation à diminuer le nombre dents creuses.
- constructions en dehors des zones humides, à l'écart des zones pouvant subir des glissements de terrain et éloignée de l'axe principal de la circulation routière.
- comparé au Plan d'Occupation des Sols (POS) précédent, la commune restitue plus de 11 hectares aux activités agricoles et viticoles.
- classement en espace boisé classé de tout l'espace forestier situé au sud du territoire.

Par arrêté n°2018/02/04, madame le Maire a ordonné l'ouverture d'une enquête publique qui s'est tenue du 22 mars au 23 avril 2018 inclus.

Cette enquête a donné lieu à 11 visites pendant les permanences du commissaire enquêteur, 2 observations écrites dans le registre d'enquête et 1 courrier reçu en mairie à l'attention du commissaire enquêteur. Aucune observation n'a été rédigée par voie électronique.

## **Chapitre 2 : Conclusions du commissaire enquêteur**

### **Sur la composition du dossier :**

Le dossier contient tous les documents réglementaires relatifs à l'élaboration d'un PLU.

Deux documents ont été ajoutés en cours d'enquête : l'avis de la Direction Départementale des Territoires et le pré-diagnostic des zones humides pour valider le projet d'extension urbaine.

J'approuve les objectifs et les propositions d'actions qui sont décrits dans ce dossier et que j'ai rappelés dans le chapitre précédent parce que :

- La commune s'applique à mettre en valeur ou à maintenir les éléments de son patrimoine historique.
- La commune s'applique à conserver un espace paysager agréable.
- Elle soutient les activités agricoles et viticoles et pérennise ainsi les activités principales et la ruralité du village.
- Elle met tout en œuvre pour conserver sa population, voire l'augmenter de façon raisonnable sur le même rythme que les années précédentes.
- Elle tient compte des risques encourus sur certaines zones de son territoire, notamment le risque inondation.

Ce dossier sera la référence pour la commune pendant plusieurs années. Il est nécessaire qu'il soit le plus irréprochable possible. J'y ai apporté quelques commentaires



dans le paragraphe 3.2 de mon rapport. Dans le paragraphe 4.2 du même rapport j'ai listé toutes les remarques formulées par la Direction Départementale des Territoires et la Chambre d'Agriculture, et apporté mes commentaires dans le paragraphe suivant. Je considère que l'ensemble de ces remarques sont pertinentes et doivent être traitées. Elles mettent en évidence des oublis, des insuffisances et des incohérences. Tous les documents du dossier sont concernés. J'insiste surtout sur le besoin de mise à jour du règlement et du plan de zonage qui s'y rattache qui sont des documents opposables au tiers et qui sont LA référence pour le public. Cela évitera toute incompréhension ou litige par la suite. J'ai été sensibilisé par le fait que le territoire de la commune était confronté à des risques inondation et des risques de glissement de terrain. Dans certaines circonstances ces risques peuvent être très impactant dans la vie quotidienne des habitants. Leur prise en compte dans le dossier est par conséquent primordiale. Je reprends ci-dessous l'essentiel des remarques concernant le règlement et les recommande en priorité pour action.

- sur le plan de zonage, revoir les limites de la zone en risque d'inondation. Elle empiète actuellement sur la zone à urbaniser alors que cette zone a été diagnostiquée non humide.
- dans le règlement, pour toutes les zones concernées par le risque inondation, il convient de rappeler que les espaces inondables matérialisés sur le plan de zonage sont soumis au plan des surfaces submersibles (PSS) approuvé le 10 décembre 1976 et au plan d'exposition aux risques inondation (décret du 4 décembre 1992). Joindre en annexe du règlement ces décrets. Je conseille d'ajouter des points de règlement spécifique pour ces espaces car logiquement ils devraient être restrictifs.
- le hameau de Bouquigny est concerné par les risques de glissement de terrain. Il est classé en risque de niveau B1. Rappeler dans le règlement des zones UA et UB que ce secteur doit appliquer le plan de prévention des risques de glissement de terrain (PPRGT) présent en annexe du dossier. Il serait plus pratique de voir ce secteur identifié différemment pour cela.
- dans le règlement, décrire la zone UE qui est identifiée sur le plan de zonage.
- dans le règlement, pour la zone N, modifier l'affirmation « les constructions sont interdites » car on y construit des abris de jardin en secteur Nj.
- sur le plan de zonage, inclure entièrement les parcelles cadastrées AP350 et AP351 dans la zone UB. Le découpage prévu à ce jour génère trop de contraintes à son propriétaire.

Par ailleurs, dans la réponse de madame le maire à mon procès-verbal j'ai bien noté que le recul de 100 mètres imposé lors d'édification de bâtiment en zone A vis-à-vis des zones urbanisées sera supprimé. L'objectif d'augmentation de la population sera revu compte tenu que le chiffre envisagé de 930 habitants est déjà atteint et n'est plus cohérent avec le besoin de définir une zone à urbaniser.

#### **Sur les avis d'enquête et la publicité :**

Les avis ont été publiés dans les journaux l'Union et Matot Braine dans les délais conformes à la réglementation.

A chacune de mes permanences, j'ai pu constater que l'arrêté et l'avis d'enquête étaient bien affichés conformément à la réglementation.

#### **Sur la consultation du dossier et des permanences pour le public:**

Le dossier papier a été mis à disposition du public dans de bonnes conditions de consultation. Les intéressés pouvaient en prendre connaissance aux heures d'ouverture du secrétariat de la mairie et rédiger des observations sur le registre d'enquête.

Les permanences se sont tenues à la Mairie de Troissy. Les conditions d'accueil du public étaient excellentes. La grande salle d'accueil au rez de chaussée était réservée à cet effet. Les échanges verbaux avec le public ont pu se faire en toute discrétion.

Le dossier pouvait également être consulté sur le site internet de la préfecture de la Marne. Une adresse messagerie était disponible pour la rédaction d'observations par voie électronique.

**Sur les observations formulées :**

Les personnes venues se renseigner ont reçu de ma part toutes les explications souhaitées et leurs interventions écrites sur le registre d'enquête ont été mentionnées dans le rapport d'enquête au chapitre 4 et dans le procès-verbal en annexe 4 du même rapport. J'ai indiqué les réponses du maître d'ouvrage suivies de mes commentaires et appréciations dans ce même chapitre. Sur les 3 observations rédigées, deux me paraissent légitimes et à prendre en compte. La troisième pourra être débattue lors d'un prochain PLU.

Je n'ai relevé aucune remarque négative de la part du public sur le projet dans sa globalité. Les personnes qui se sont exprimées souhaitaient vérifier qu'elles conservaient leurs acquis sur les aspects espace habitable et potentiel d'activité.

En conclusion, je considère que le projet d'élaboration du PLU est raisonnable et respectueux de l'intérêt général. Ses ambitions sont somme toute modestes mais adaptées à la taille et à la configuration du territoire et conçues pour maintenir la qualité de vie des 930 habitants du village.

### **Chapitre 3 : Avis du commissaire enquêteur**

**Vu,**

- Le dossier soumis à l'enquête, présenté par la commune de Troissy;
- L'absence d'opposition notoire tant de la part du public que des services institutionnels;
- Le rapport joint relatif au déroulement de l'enquête, à l'analyse des observations écrites, à mes commentaires et avis personnel, et à mes conclusions ci-dessus;

**Considérant,**

- Que l'enquête publique a été conduite conformément à la législation en vigueur ;
- Que ce projet respecte les lois et la réglementation en vigueur;
- Qu'il a tenu compte des plans et programmes qui lui sont supérieurs ;
- Que le maître d'ouvrage montre sa volonté de maîtriser le développement et l'aménagement urbanistique de sa commune, tout en préservant l'équilibre de son environnement ;

**Pour ces motifs :**

**J'émet un AVIS FAVORABLE**

**au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de TROISSY.**

**assujetti d'une recommandation :**

**Prendre en compte toutes les remarques que j'ai formulées dans mes conclusions ci-dessus et dans mon rapport pour apporter plus de clarté au dossier et en améliorer sa compréhension pour le public.**

Fait à Cernay les Reims, le 17 mai 2018

Le commissaire enquêteur

Francis SONGY

