

DEPARTEMENT DE L' AISNE
Commune de Marigny-en-Orxois

PROJET DE REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE
Ordonnance n° 18000041 /80 du 01.03.2018
du Président du Tribunal administratif d'Amiens

3 – Avis motivé du commissaire enquêteur

M. Alain-Louis GOURDY

Enquête réalisée du 31 mars au 03 mai 2018 inclus

1 L'OBJET DE L'ENQUETE

La Commune de Marigny-en-Orxois s'est dotée d'un Plan local d'urbanisme (PLU) qui a été approuvé le 07 mars 2008.

Par délibération n° 2017_024 du 06 avril 2017, le Conseil municipal a décidé de prescrire la révision de ce document afin :

- De le mettre en conformité avec les nouveaux textes législatifs et réglementaires,
- De le rendre compatible avec les orientations du SCoT du territoire du Sud de l'Aisne approuvé le 18 juin 2015,
- De proposer un règlement cohérent avec les objectifs du nouveau projet d'aménagement et de développement durables,
- D'établir un équilibre entre renouvellement et développement urbain,
- De préserver les espaces agricoles en respectant les objectifs de développement durable,
- De protéger les espaces naturels.

Le bilan de la concertation a été réalisé, un nouveau Projet d'Aménagement et de Développement Durables, un nouveau Règlement et de nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été arrêtés en Conseil municipal, ce qui a fait l'objet de la délibération n° 2017_071 du vendredi 24 novembre 2017.

Une enquête publique dite « environnementale » prévue par le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 a donc été ouverte et organisée par le Maire.

2 LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée du samedi 31 mars à 09h00 au jeudi 03 mai 2018 à 12h00, soit pendant 34 jours consécutifs pour tenir compte des vacances scolaires de printemps.

Les dispositions légales et réglementaires relatives à sa publicité ont été rigoureusement respectées tant en ce qui concerne la publication d'avis de l'enquête que la mise à disposition du public du dossier à la Mairie et sur le site internet de la Commune.

Un dossier comprenant les différents documents du projet de PLU (le Rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le Règlement, les Servitudes d'Utilité Publique et les annexes sanitaires) a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête en version papier à la Mairie et numérique sur le site internet de la Commune. Ce dossier paraît conforme à la légalité.

Le public a pu s'exprimer sans restriction puisque, ont été mis à la disposition des consultants, pendant toute la durée de l'enquête :

- un registre à la Mairie,
- une adresse mail annoncée sur la page d'accueil du site internet de la Mairie,
- une adresse postale annoncée dans les parutions de presse,
- trois permanences tenues par le commissaire enquêteur.

Sept personnes sont venues lors des permanences. Les entretiens se sont déroulés dans un esprit de dialogue, sans aucun incident.

3 L'APPRECIATION DU PROJET

Le commissaire enquêteur constate de très nombreuses inexactitudes notamment dans le Rapport de présentation, des incohérences entre certaines dispositions des différents documents (Document n° 1 Rapport de présentation, Document n° 3 Orientations d'aménagement et de programmation, Document n° 4.1 Règlement, Document n°5.1 Servitudes d'utilité publique et annexes sanitaires), des omissions ainsi que des erreurs de calcul dans plusieurs tableaux.

Elles ont fait l'objet, pour les plus importantes d'entre elles, du procès-verbal de synthèse qui a été examiné lors d'une réunion avec les Représentants de la Municipalité et le Cabinet d'études en charge de la rédaction du dossier.

Les autres sont reprises en annexe au présent avis.

Le Rapport de présentation comporte de nombreuses redondances et beaucoup de considérations générales.

A l'inverse, les Orientations d'Aménagement et de Programmation méritent d'être complétées quant à leur intégration environnementale, même si leur finalité est exprimée.

Ces anomalies inacceptables pour des documents réglementairement opposables au public doivent être impérativement corrigées avec le grand soin afin que le dossier du PLU qui sera approuvé par la Municipalité soit parfaitement conforme, sur le fond et dans la forme, et ne puisse prêter à confusion par le public.

Ces anomalies, essentiellement de présentation réglementaire du projet, ne remettent cependant pas en cause le bien-fondé du PLU.

Après une analyse fine du mémoire en réponse de l'autorité organisatrice et des engagements de celle-ci quant aux adaptations demandées,

le commissaire enquêteur observe que le projet :

- tient compte des nouvelles dispositions législatives et réglementaires (Lois Grenelle),
- respecte les grands principes inscrits aux articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme,
- s'intègre totalement dans les axes du Projet d'Aménagement de Développement Durables tant en matière de développement urbain que de sauvegarde des espaces naturels, par :
 - la maîtrise de la consommation de l'espace à vocation d'activité économique tout en permettant l'implantation d'activités de proximité ou d'artisanat,
 - la maîtrise de la consommation de l'espace à vocation d'habitat,
 - la préservation des espaces agricoles,
 - la protection des espaces naturels et la préservation des paysages,
 - la sauvegarde des réservoirs de biodiversité,
 - l'anticipation des risques d'inondation dans les hameaux les plus exposés.
 - la protection du patrimoine historique.
- est compatible avec les prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale du Sud de l'Aisne,
- ne conduit à aucune réduction de protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le commissaire enquêteur estime que le projet est :

- équilibré et raisonnable en matière d'urbanisation en s'imposant des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,
- cohérent car il conserve à la commune sa vocation économique agricole,
- réaliste car il n'engage que des projets à la dimension de ses moyens financiers sur une durée raisonnable.

Le commissaire enquêteur considère que le projet :

- sauvegarde le caractère rural de la Commune en préservant les paysages et en créant notamment la zone NJ,
- favorise la préservation des panoramas en créant la zone Ai.

4 LES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC

Aucune intervention favorable ni d'opposition réelle au projet global n'a été effectuée durant l'enquête mais trois demandes individuelles ont été formulées.

- En réponse à Monsieur Gilbert MUGARD 2 rue des Cytises 02810 Gandelu qui souhaite des renseignements sur l'emplacement réservé n° 6 qui affecte sa parcelle située 2 Chemin de la Houlotte,

le commissaire enquêteur considère que le choix des travaux relève désormais de la Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations (GEMAPI) exercée par la Communauté de Communes de Charly-sur-Marne. Il a cependant informé M. MUGARD de l'impact que ce projet pourrait avoir sur son terrain qui est constructible (Zone UB).

- En réponse à Mme Sabine CHADERNAUD 13 rue du Pré des Saules La Voie du Chatel 02810 Marigny-en-Orxois qui souhaite avoir des renseignements précis sur les risques réels de retrait/gonflement du sol argileux dans son hameau et avoir une carte détaillée des terrains et habitations concernés,

le commissaire enquêteur précise :

- *que des éléments techniques et généraux sont apportés à l'annexe 4 du Rapport de présentation et qu'une carte communale globale figure à la page 90 dudit rapport,*
 - *qu'elle peut consulter le site de l'Etat : <http://www.georisques.gouv.fr/page/contact>.*
 - *que cette demande n'a pas d'impact sur le PLU.*
- A l'interrogation de Madame Brigitte THEHOVAL 5 rue de la Mairie 02810 Marigny-en-Orxois sur l'évolution d'aménagement possible de ses parcelles cadastrées n° 174, 175 et 176, une partie des parcelles 174 et 176 étant désormais classée en zone NJ,

le commissaire enquêteur indique que cette zone autorise les constructions dites annexes et d'agrément tels les abris de jardin, piscines et garages à condition de relever d'une habitation située sur la commune (Art. NJ 2 du règlement), ce qui est le cas des parcelles citées.

- A l'interrogation de Monsieur Francis BOUILLON 3 rue de l'Eglise 02810 Coupru qui s'étonne de l'absence de perspectives de projet éolien dans le PLU,

le commissaire enquêteur considère qu'en autorisant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » en zone A, le PLU n'est pas un obstacle à ces projets.

- A la demande de Monsieur Hervé LE MEN Le Château 02810 Marigny-en-Orxois qui souhaite que la parcelle boisée parallèle au ru au lieu-dit "Les Petits Terriers » qui

fait partie du plan de simple gestion du Bois de Vaurichard-Marigny ne soit pas portée en espace boisé à protéger,

le commissaire enquêteur souscrit à la suite favorable donnée par Monsieur le Maire.

- En réponse à Monsieur Claude DENISART 12 Ecoute S'Il Pleut 02810 Marigny-en-Orxois qui :
 - souhaite connaître le bien-fondé de l'évolution des règles d'urbanisme sur la commune et notamment la non constructibilité de terrains antérieurement constructibles.
 - demande qu'une partie de sa parcelle située en bordure de la route départementale 845 incluse dans la zone NJ soit reclassée dans la zone UB,
- et à Madame Marie-Line et Monsieur Olivier CHARBONNIER 15 rue de Germiny Villers le vaste 02810 Marigny-en-Orxois qui demandent la réintégration en zone UB de leur terrain " Le petit noyer" cadastré 2T19.20.4547 classé en zone NJ, considérant que ce terrain constitue une "dent creuse", qu'il est viabilisé et destiné à recevoir une construction pour leur fille,

le commissaire enquêteur confirme que les auteurs d'un PLU sont liés par le contexte législatif et réglementaire (Lois Grenelle, loi ALUR, dispositions nouvelles des codes de l'environnement et de l'urbanisme) et doivent tenir compte des préconisations des documents d'ordre supérieur (SCoT).

Par contre, ils ne sont liés, en aucun cas, pour déterminer l'affectation des différents secteurs, par les droits antérieurs d'occupation et d'utilisation des sols.

La seule limite est que la décision doit s'appuyer sur les choix d'aménagement du territoire exposés dans le PADD ou sur le respect de la législation. La jurisprudence est constante dans l'application de ces règles.

Cependant, après analyse des demandes de M. DENISART et de Mme et M. CHARBONNIER, compte tenu du fait que :

- *le contexte législatif est respecté pour l'ensemble du PLU,*
- *le quota des surfaces attribuées par la Communauté de Communes de Charly-sur-Marne de 2,52 ha d'urbanisation qui est une préconisation et ne peut en aucun cas être une limite réglementaire absolue, n'est pas atteint (2,46 ha),*
- *les terrains faisant l'objet des demandes respectives de M. DENISART et de Mme et Mr CHARBONNIER se situent, semble-t-il :*
 - *à proximité des réseaux (eau potable, électricité, numérique, défense-incendie...), condition sine qua none,*

- *dans la continuité des zones déjà bâties et ne provoque pas le mitage de l'espace,*
- *ne remettent pas en cause a priori les dessertes de transport en commun et de ramassage des ordures ménagères,*

il me semble possible, si ces conditions sont avérées, d'accepter, dans le contexte des extensions, l'urbanisation de deux parcelles d'une surface unitaire limitée à 750 m², identique à celle prévue par logement dans la zone 1 AU, ce qui aurait pour effet d'augmenter la surface communale urbanisée totale de 1500 m.² Elle atteindrait ainsi 2,61 ha, soit un dépassement de 3,5 % du quota (2,52 ha) qui pourrait faire l'objet d'une dérogation.

5 LA SYNTHÈSE

L'analyse du dossier soumis à l'enquête, le déroulement régulier de celle-ci, l'analyse des observations recueillies, les reconnaissances effectuées par le commissaire enquêteur montrent que la durée de la consultation et ses modalités étaient nécessaires mais suffisantes pour préparer la décision du Conseil municipal.

Les règles de publicité de l'enquête, de mise à la disposition du public du dossier papier et du registre d'enquête ainsi que du site internet dédié de la Commune, la présence du commissaire enquêteur les jours et aux heures prescrits, du recueil des observations, les délais de la période d'enquête ont été scrupuleusement respectés.

A l'issue de l'enquête, après l'étude approfondie du dossier complétée par plusieurs entretiens téléphoniques et réunions avec M. le Maire de Marigny-en-Orxois et son Secrétariat, la prise en compte des conditions de déroulement de l'enquête, deux visites sur le territoire dont une motivée par les observations et propositions des intervenants, l'analyse fine du mémoire en réponse,

le commissaire enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Marigny-en-Orxois avec les réserves** qui suivent et qui doivent être prises en compte avant que le PLU ne soit définitivement adopté:

- 1- les erreurs et incohérences des documents (Rapport de présentation, Règlement, Orientations d'Aménagement et de Programmation...) doivent être corrigées,
- 2- les éléments relatifs aux ouvrages de transport de gaz, les Servitudes d'Utilité Publiques d'implantation, les Servitudes d'Utilité Publique d'effet ainsi que les

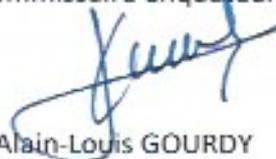
distances des Servitudes d'Utilité Publique doivent être précisées dans le Rapport de présentation. Le tracé devra apparaître dans les documents graphiques,

- 3- la zone SUP I 3 doit apparaître dans les documents graphiques (Documents 4.2a et 4.2b) du Règlement des zones U, UB, AU, A et N en application de l'article R.151.34 du code de l'urbanisme, sachant qu'aucune zone d'urbanisation n'est située à proximité,
- 4- la zone PM 3 doit être mieux identifiée sur les documents graphiques,
- 5- la répartition des différentes surfaces urbanisées (densification urbaine et zones d'extension) et leur traduction sur les documents graphiques (Document 4.2a) doivent être mieux présentées,
- 6- le tableau du classement sonores des infrastructures sur le territoire de la Commune de Marigny-en-Orxois lié à l'arrêté préfectoral du 12 décembre 2003 doit être annexé au PLU.

et la **recommandation** d'accorder à Mme et M. CHARBONNIER et à M. DENISART la possibilité de construire sur une surface limitée (750 m²) de leur parcelle respective antérieurement constructible.

Fait à Château-Thierry le 01 juin 2018

Le commissaire enquêteur,



Alain-Louis GOURDY

Annexe à l'avis motivé du commissaire enquêteur
sur la révision du Plan local d'urbanisme de
la Commune de Marigny-en-Orxois

Anomalies à corriger dans le dossier du PLU avant qu'il ne soit adopté.

Rapport de présentation - Document n° 1

Page 5. Il y a « Par délibération du 9 avril 2015... »

Il faut : Par délibération du 06 avril 2017... »

Il y a « Conformément aux dispositions de l'art L.101-2 du code de l'urbanisme applicable au 01 janvier 2016... ».

Il faut : Conformément aux dispositions de l'art L.101-2 du code de l'urbanisme modifié par la loi 2016-925 du 07 juillet 2016...

Page 11. Il faut ajouter **la dématérialisation** dans le tableau reprenant la procédure de **révision** et non d'élaboration du PLU.

Page 23. Il faut : compléter la liste des monuments historiques inscrits par l'arrêté du 17 mars 2003, soit le château de Marigny, les façades, les toitures, les tours du parc (le colombier et la petite cour) et l'ancienne clôture du jardin.

Les Halles sont classées par arrêté du 07 février 1921 et non inscrites.

Ces informations figurent dans le « Porter à connaissance » établi par les Services de l'Etat.

Page 30. Il est écrit « 35 établissements sont enregistrés sur la Commune dont 6 liés à la construction et 17 aux commerces et transports. »

Cette information est erronée. Ils sont beaucoup moins nombreux.

Page 31. Il est écrit « Concernant les équipements scolaires, une école est présente à Marigny-en-Orxois ; elle accueille entre 30 et 40 élèves en maternelle et primaire. »

Or, il n'y a qu'une école maternelle qui accueille une trentaine élèves.

Page 49. Il y a : « GRT gaz -Région Nord-Est -24 quai Saint Catherine 54042 Nancy cedex

Il faut : GRTgaz Pôle d'exploitation Nord Est Département Maintenance Données et Travaux Tiers Centre travaux Tiers et Urbanisme Boulevard de la République BP 34 62232 Annezin.

Page 50. Il faut actualiser les textes relatifs au périmètre de stockage de gaz naturel de Germigny-sous-Coulombs. Il y a : « officialisé par décret du 13 février 1987 »

Il faut : relevant de l'arrêté préfectoral du 12 avril 2013 instituant le PPRT.

Page 71. « Le territoire communal couvre une superficie de 1556 hectares.

La somme du tableau de GéoPicardie donne 1554 ha.

Cette divergence est relevée à plusieurs reprises dans le rapport.

Page 75. La carte « Sensibilité paysagère de la Commune de Marigny-en-Orxois » n'a pas de légende.

Page 118. Dans le tableau « Superficie des zones et secteurs du PLU », la superficie de la Commune est de 1560,29 ha alors que l'addition de la colonne donne 1559, 80 ha.

Page 119. Les pourcentages du tableau « Consommation foncière » sont erronés.

Page 150. Le tableau « Zonage (pièce graphique du règlement) »

La surface communale est de 1560,22 ha et 1560,29 selon la colonne.

La zone 1 AU est reprise pour 3700 m² alors qu'elle est annoncée pour 3500 m² dans le mémoire en réponse. Elle a en fait une surface d'environ 1500 m² et jouxte l'aire de stationnement (ER n° 8 de 2034 m²)

Page 155. Premier paragraphe. Il y a « procédure d'élaboration du PLU », il faut : « procédure de révision du PLU ».

Page 160. Il faut substituer Marigny-en-Orxois à « L'Epine aux Bois » ainsi que page 73 dans deux paragraphes et actualiser les informations concernant l'USESA.

Orientations d'Aménagement et de Programmation - Document n° 3.

Page 3. Il est écrit « Les aménagements internes à cette zone devront **permettre la réalisation d'au moins 3 logements.** »

Or, le mémoire en réponse fait état de 2 logements, ce qui paraît plus conforme.

Règlement - Document n° 4.1

Page D. Au titre III le Chapitre Troisième n'a pas lieu d'exister car le PLU ne comporte pas de zone UE en tant que telle, bien qu'elle soit reprise au Titre II page 4 du Règlement et définie « à vocation exclusive d'équipements publics (stationnement, loisirs, sports...) ».

Page E. Le Titre III Dispositions applicables aux zones à urbaniser devient le Titre IV.

Page 67. Article NJ1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Il y a « les constructions et aménagements incompatibles avec le PPRI »

Or, la Commune de Marigny-en-Orxois n'est incluse dans aucun PPRI.

Servitudes d'utilité publique et annexes sanitaires – Document n° 5.1

Page 7. En bas de la page, il y a : « à 13 km de Veully- la Poterie. »

Il faut : à 13 km de Marigny-en-Orxois.