

Enquête publique portant sur la révision allégée n°1 et la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHAMPILLON (51160)

Arrêté n° 2021-65 du 22 septembre 2021

Conclusions et Avis du commissaire enquêteur

Table des matières

Chapitre 1 : Rappel du contexte	1
Chapitre 2 : Conclusions du commissaire enquêteur	3
Chapitre 3 : Avis du commissaire enquêteur sur la révision allégée n°1	4
Chapitre 4 : Avis du commissaire enquêteur sur la modification de droit commun n°1	5

Chapitre 1 : Rappel du contexte

Le projet d'évolution du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Champillon se compose de deux parties.

Une révision allégée n°1 :

Par délibération du 7 juillet 2021, le Conseil Municipal de la commune de Champillon a prescrit la révision allégée du PLU de la commune.

Cette révision allégée consiste à corriger une erreur matérielle. En effet, le règlement graphique actuel n'est pas tout à fait en phase avec la réalité du terrain. Une partie d'un espace boisé classé (EBC) située dans une zone naturelle est défrichée et occupée par un parking d'un complexe hôtelier qui lui se trouve dans une zone adjacente UA. A titre de

compensation, la zone UAt restituée à la zone naturelle la même surface d'espace boisé classé.

Il s'agit de la seule modification à apporter au plan de zonage. Comme elle ne porte pas atteinte aux orientations définies dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), la mise en œuvre d'une révision allégée était possible conformément à l'article L153-34 du code de l'urbanisme.

Une modification de droit commun n°1 :

La commune a constaté que le règlement d'urbanisme actuel, approuvé en 2017, était très restrictif. Il ne facilitait pas les évolutions des constructions notamment dans le domaine des économies d'énergie. Il ne permettait pas non plus les aménagements des constructions situées en dehors des zones urbanisées.

Le 14 avril 2021, Monsieur le Maire a publié l'arrêté prescrivant la modification de droit commun du PLU de la commune.

En fait, cette modification de droit commun propose 7 évolutions qui impactent le règlement écrit et le règlement graphique.

Modification n°1 : Elle autorise l'entretien, l'aménagement, les annexes, dépendances et extensions des quatre constructions principales d'habitation situées en zone N et en zone Av.

Modification n°2 : Elle définit les conditions d'autorisation des toitures-terrasses et accepte les tuiles de ton ardoise déjà utilisées dans le village.

Modification n°3 : La commune souhaite ajouter quelques couleurs au nuancier défini par le Parc Naturel de la Montagne de Reims. Elle incorpore notamment le gris anthracite et le blanc pur, couleurs déjà fortement répandues dans le village.

Modification n°4 : Elle concerne les modes de chauffage et d'isolation. L'isolation par l'extérieur pourra être permise même si elle ne respecte pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives.

Modification n°5 : Les porches et portails traditionnels faisant partie du patrimoine bâti seront désormais numérotés, annexés au règlement écrit et reportés sur le règlement graphique.

Modification n°6 : Les constructions existantes qui ne respectent pas aujourd'hui les dispositions d'usage de matériaux et couleurs seront exemptées de les appliquer dès lors qu'elles respectent une unité d'ensemble architecturale.

Modification n°7 : Elle concerne l'intégration des haies vives dans le paysage. Le mélange des essences ne sera plus imposé.

Par arrêté n°2021-65 du 22 septembre 2021, monsieur le Maire a ordonné l'ouverture d'une enquête publique unique qui s'est tenue du 26 octobre au 26 novembre 2021 inclus.

Cette enquête a donné lieu à 2 visites. 3 observations ont été rédigées sur les registres d'enquête et une observation a été reçue par courriel.

Chapitre 2 : Conclusions du commissaire enquêteur

Sur la composition du dossier :

Compte tenu de l'importance relative du projet, le contenu du dossier est suffisamment détaillé et complet. La présentation est de bonne facture. La notice explicative de la révision allégée et la notice explicative de la modification de droit commun montrent bien les situations avant et après les propositions d'évolutions. Je considère que ce dossier est aisément appréhendable par un public non initié.

A noter que dans le dossier papier disponible en mairie pour le public, il y avait deux registres d'enquête ; l'un était réservé aux observations liées à la révision allégée du PLU, l'autre était destiné à recevoir les observations du public pour la partie modification de droit commun.

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'avis d'enquête était bien affiché conformément à la réglementation.

L'avis d'enquête a aussi été publié sur le site internet de la commune. La commune publiant régulièrement un journal local, « La Houlotte », elle n'a pas manqué d'y insérer des informations à propos du dossier PLU et de l'enquête publique.

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 les deux registres d'enquête.

Le dossier pouvait également être consulté sur le site internet de la commune. Une adresse courriel a été créée spécifiquement pour permettre au public de rédiger une observation à tout moment.

Les permanences se sont tenues à la Mairie de Champillon. Les conditions d'accueil du public étaient excellentes. La salle des réunions du conseil municipal de la Mairie a été mise à disposition.

Sur les observations formulées :

Les personnes venues se renseigner ont reçu de ma part toutes les explications souhaitées et leurs interventions écrites sur les registres d'enquête ont été mentionnées dans le rapport d'enquête au chapitre 4 et dans le procès-verbal en annexe 1 du même rapport. J'ai commenté toutes les observations dans ce même chapitre. La commune a fait de même en réponse à mon procès-verbal.

Compte tenu du très faible nombre d'observations du public, et sachant qu'aucune de ces observations ne conteste le contenu du projet, il est permis de considérer que le projet de révision allégée et le projet de modification de droit commun reçoivent l'agrément du public.

Les services de l'Etat et les Personnes Publiques Associées se sont exprimés sur le dossier.

Concernant le projet de révision allégée : au chapitre 4.2 de mon rapport d'enquête, je pense avoir levé les doutes exprimés par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE). J'approuve donc sans réserve cette partie du dossier.

Concernant le projet de modification de droit commun : La principale remarque formulée par plusieurs entités vise la modification n°1 qui consiste à faciliter les extensions ou aménagements des quatre habitations principales situées en dehors des zones urbanisées. Comme l'écrit justement la Direction Départementale du territoire, il convient de bien préciser dans le règlement écrit que seuls ces quatre espaces sont autorisés à réaliser des constructions et aménagements. Ils doivent respecter les limites définies dans le règlement graphique. Trois de ces emplacements sont contraints de respecter le Plan de Prévention des Risques Naturels de Glissement de Terrain (PPNGT). Pour le quatrième, situé en dehors de ce plan de prévention, il convient toutefois de bien lui préciser dans le règlement écrit les possibilités de constructions auxquelles il a droit.

Les Personnes Publiques Associées ont exprimé quelques remarques négatives à propos de l'acceptation de toitures de couleur de ton ardoise et de l'ajout de couleurs dans le nuancier. Malheureusement, j'ai constaté que « le mal est déjà fait » : ces couleurs sont déjà largement répandues dans le village. Comment interdire maintenant l'utilisation de ces couleurs ? Je pense qu'il vaut mieux que la commune s'attache désormais à faire respecter une harmonie d'ensemble avec les constructions avoisinantes. Pour une construction ou un aménagement nouveau, ces couleurs non recommandées pourraient être refusées s'il n'y en a pas dans le voisinage proche.

Dans sa réponse à mon procès-verbal, la commune s'est engagée à adapter plusieurs points du règlement écrit. Elle a pris note des recommandations de la Direction Départementale des Territoires et adaptera le règlement écrit en conséquence. Pour les habitats situés en dehors des zones urbanisées et contraints de respecter un Plan de Prévention des Risques Naturels de Glissement de Terrain (PPRNGT), les possibilités d'extensions seront inférieures à celles décrites et imposées dans ce plan. Pour ces mêmes secteurs habités, une prescription sur les clôtures sera ajoutée, ainsi qu'une prescription de haies vives en fond de parcelle. J'approuve ces décisions qui montrent que la commune souhaite conserver la qualité des paysages actuels de son territoire.

En conclusion, je considère que le projet d'ensemble d'évolution du PLU est raisonnable et cohérent. Le projet ne génère pas de nouvelle contrainte environnementale, ne dégrade pas l'harmonie actuelle du village. Il facilite la gestion des constructions et en particulier encourage à la réalisation d'économie d'énergie en allégeant les contraintes d'isolation par l'extérieur. Le PLU est adapté pour satisfaire l'intérêt général des habitants de la commune.

Chapitre 3 : Avis du commissaire enquêteur sur la révision allégée n°1

Vu,

- Le dossier soumis à l'enquête, présenté par la commune de Champillon ;
- L'absence d'opposition 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 bien les lois et la réglementation en vigueur ;

Pour ces motifs :

J'émet un AVIS FAVORABLE

au projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHAMPILLON.

Chapitre 4 : Avis du commissaire enquêteur sur la modification de droit commun n°1

Vu,

- Le dossier soumis à l'enquête, présenté par la commune de Champillon ;
- L'absence d'opposition de la part du public
- Les remarques formulées par les 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 la Municipalité montre sa volonté de faciliter le développement et l'aménagement urbanistique de sa commune, tout en en gardant la maîtrise et en préservant l'équilibre de son environnement ;
- Que ce projet respecte bien les lois et la réglementation en vigueur ;

Pour ces motifs :

J'émet un AVIS FAVORABLE

au projet de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHAMPILLON.

Assujetti de la recommandation suivante : adapter le règlement écrit conformément aux engagements écrits dans la réponse à mon procès-verbal et commenté dans le chapitre précédent.

Fait à Cernay les Reims, le 13 décembre 2021

Le commissaire enquêteur
Francis SONGY

