

Communauté Urbaine du Grand Reims (51)

ENQUETE PUBLIQUE

**Sur projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la
commune de MAILLY CHAMPAGNE**

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

(Monsieur François Schuester)

*Transmis conformément à l'arrêté municipal
CUGR-PTVCMR-2023-29 du 09/12/2023
à Madame la Présidente de la Communauté Urbaine du Grand Reims*

Février 2024

SOMMAIRE

1. GENERALITES.	
1.1. Préambule	3.
1.2 Objet de l'enquête publique :	3
1.3 Cadre juridique de l'enquête	4
1.4 Composition du dossier soumis à l'enquête publique	5
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.	
2.1. Désignation du Commissaire Enquêteur.	5
2.2. Modalités de l'enquête publique	5
2.3. Publicité de l'enquête publique.	6
2.4 Entretien avec Mr Hutasse maire de Mailly-Champagne	6
2.5 Organisation d'une réunion publique	7
2.6 Réunion finale avec Mr Hutasse maire de Mailly-Champagne	7
3. OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET	7
4. ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES ET COMMENTAIRES	8
5. CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	9

N.B. Les textes du présent rapport, présentés en italique, correspondent aux commentaires et avis du Commissaire Enquêteur.

GENERALITES.

1.1. Préambule.

La commune de Mailly Champagne est un vaste territoire d'environ 1016 ha situé sur le front nord de la montagne de Reims au sein du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims

Elle est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération le 25 mars 2021.

Le PLU est un document d'Urbanisme qui évolue et s'adapte autant aux évolutions législatives et réglementaires qu'aux projets d'aménagement que la collectivité souhaite mettre en œuvre sur son territoire.

Ainsi le conseil municipal de Mailly-Champagne lors de sa séance du 6 mars 2023 a sollicité la Communauté Urbaine du Grand Reims pour engager une procédure de modification de ce document d'Urbanisme sur le territoire de la commune.

1.2 Objet de l'enquête publique.

C'est une enquête publique qui porte sur une modification du PLU (règlement graphique) pour permettre la réalisation d'un projet de constructions d'un bâtiment viticole en zone A et sur quelques petites modifications concernant le règlement écrit.

Modification du règlement graphique :

Ce bâtiment viticole actuellement au cœur du village, sera au plus près des vignes. Ce qui va supprimer les contraintes et les nuisances aussi bien pour l'exploitant que pour les riverains en termes de circulation, de stationnement et de sécurité.

Les adaptations nécessaires à la réalisation de ce projet portent sur l'adaptation du règlement graphique. Passage d'une partie d'un secteur de 13517 m² de la **zone A** qui accueille déjà une activité et son usage n'est plus réellement voué à l'exploitation agricole stricto sensu, en **zone Ax** : Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Modification du règlement écrit :

Concerne le site de la carrière pédagogique en zone N : simplification des dispositions 1.2.7 et 1.2.8 pour une meilleure lisibilité.

L'article 2.1.2 dans le secteur Ax : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : rajout d'une règle « en limite des sous-secteurs AV1 et AV2 (secteurs viticoles de la commune divisé en 2 parties), les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur sans parvenir à être inférieure à 3 m ».

1.3 Cadre juridique de l'enquête publique

Par son arrêté municipal CUGR-PTVCMR-2023-29 du 09/12/2023, Madame Vautrain, Présidente de la Communauté Urbaine du Grand Reims (représentée par Mr Gilles DESSOYE conseiller communautaire délégué) a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mailly-Champagne en conformité avec :

- Le code Général des collectivités Territoriales, notamment ses articles L2122-18.
- Le code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-41 à L153-43
- Le code de l'Environnement et notamment les articles L123-1 et R123-1 et suivants.
- L'arrêté préfectoral du 15 septembre 2016 modifié portant la création de la Communauté Urbaine du Grand Reims.
- Les statuts de la communauté urbaine du Grand Reims.
- Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Reims approuvé le 17 décembre 2016.
- L'arrêté CUGR-SA-2020-22 de Madame la Présidente de la Communauté Urbaine du Grand Reims en date du 21 juillet 2020 donnant délégation de fonction et de signature à Monsieur Gille DESSOYE, conseiller communautaire délégué.
- Le plan Local d'Urbanisme de Mailly Champagne, approuvé le 25 mars 2021.
- La délibération du Conseil Municipal de Mailly-Champagne n°07/2023 en date du 6 mars 2023 demandant à la communauté Urbaine du Grand Reims de faire évoluer son PLU afin de permettre la délocalisation d'un bâtiment viticole situé au cœur du village et ainsi limiter les problèmes de sécurité, circulation et stationnement.
- L'arrêté n°CUGR-DUPAA-PTVCMR2023-2 de Madame la Présidente de la communauté urbaine du Grand Reims du 18 mars 2023 prescrivant la modification du PLU de Mailly Champagne.
- La décision n° E23000139/51 en date du 5 décembre 2023 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Chalons en Champagne, désignant M. François SCHUESTER, en qualité de Commissaire Enquêteur.
- Les pièces du dossier soumises à l'enquête publique.

1.4. Composition du dossier soumis à l'enquête publique.

Le dossier d'enquête publique est constitué des documents suivants :

- Un additif au rapport de présentation (modification n°1) du Plan Local d'Urbanisme (A)
- Note non technique
- Le règlement Ecrit(D1)
- Le règlement Graphique (D2A et D2B)
- L'arrêté n° CUGR- PTVCMR-2023-29 du 09/12/2023
- L'Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale
- Les avis des personnes publiques associées.

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.

2.1. Désignation du Commissaire Enquêteur.

Le commissaire enquêteur, signataire du présent rapport, a été désigné par la Décision E 23000139/51 du 05/12/2023 du Magistrat Délégué du Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne.

2.2. Modalités de l'enquête publique.

L'enquête publique a été prescrite par l'arrêté de la communauté Urbaine du Grand Reims CUGR- PTVCMR-2023-29 du 09/12/2023, qui en a également prescrit les modalités.

C'est ainsi que l'enquête a été prévue pour une durée de 32 jours du mardi 2 janvier 2024 (ouverture à 9h30h) au vendredi 2 février 2024 (clôture à 16 h) inclus et que le commissaire enquêteur tiendrait les permanences suivantes à la mairie de Mailly-Champagne :

- Mardi 2 janvier 2024 de 10h00 à 12h00
- Samedi 20 janvier 2024 de 10h00 à 12h00
- Vendredi 2 février 2024 de 14h00 à 16h00

Toutes les permanences du commissaire enquêteur ont été assurées aux dates et horaires indiqués.

Le registre d'enquête mis à disposition du public a été remis au commissaire enquêteur.

Nombre de visites :

- 1^{ère} permanence : 0
- 2^{ème} permanence : 0
- 3^{ème} permanence : 0

Nombre d'observations : 0

- Consignées sur le registre d'enquête : 0
- Par courrier : 0
- Par courriel : 0

2.3. Publicité de l'enquête publique.

Conformément à l'article 9 de l'arrêté municipal susvisé, un avis d'ouverture d'enquête publique a été publié :

- Dans la presse : La Marne Agricole les 15 décembre 2023 et 5 janvier 2024 et dans le Matot Braine les 15 décembre 2023 et 2 janvier 2024.
- Par affichage par le maire de Mailly-Champagne sur le panneau d'annonce de la mairie.
- Par affichage au siège de la Communauté Urbaine à Reims
- Sur le site informatique de la communauté Urbaine du Grand Reims

L'accomplissement de la formalité d'affichage à la mairie de Mailly-Champagne a été vérifié par le Commissaire Enquêteur.

2.4 Entretien avec Mr. Hutasse (Maire de Mailly-Champagne)

Un premier entretien s'est déroulé le 8 décembre 2023 à la mairie de Mailly Champagne avec Mr **Hutasse** accompagné de Madame LACOURT (adjoint au maire) de Mme Stasiak (Pôle territorial Vesle et Coteaux de la CUGR), et de Mme COLAS (mairie de Mailly Champagne).

Mr Hutasse a présenté le projet de modification n°1 du PLU qui consiste essentiellement à la délocalisation d'un bâtiment viticole appartenant à la société Taittinger, situé au cœur du village, pour limiter les problèmes de sécurité de circulation et de stationnement.

L'ancien bâtiment sera repris par le « Champagne Raguet » qui en contrepartie cédera une parcelle ou sera construit le nouveau bâtiment viticole.

Dans ce nouveau bâtiment une partie sera réservée à l'accueil des salariés et l'autre partie à l'entreposage du matériel viticole nécessaire à l'exploitation des vignes.

Cette opération va permettre à la commune de maintenir l'entreprise à Mailly et en même temps d'améliorer la sécurité dans la commune.

Les modalités de l'enquête et les dates des permanences ont ensuite été définies.

Mr le Maire m'a ensuite conduit à l'endroit où sera érigé ce bâtiment agricole à côté de deux bâtiments déjà existants.



2.5 Organisation d'une réunion publique

Le commissaire enquêteur n'a pas jugé utile d'organiser une réunion publique.

2.6 Réunion finale avec Mr. Hutasse (Maire de Mailly-Champagne).

Elle s'est déroulée le 2 février 2024 à la mairie de Mailly-Champagne à 16 heures. Mr Hutasse était accompagné de Monsieur Antoine QUIN de la Direction de l'Urbanisme de la CUGR qui remplaçait Mme Stasiak (Pôle territorial Vesle et Coteaux de la CUGR).

Le commissaire enquêteur précise qu'il n'a eu aucune visite lors des 3 permanences et que les quelques prescriptions émises par le Parc Régional de la Montagne de Reims ne remettaient pas en cause le projet.

Le commissaire enquêteur a remis ensuite son procès-verbal aux participants.

3. OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET :

- Le dossier présenté à l'enquête publique était complet et suffisant.
- Aucune remarque sur le dossier, le projet avait été bien préparé et ce transfert de bâtiment arrangeait les deux parties et avait plutôt une incidence favorable pour la population de Mailly Champagne.
- Aucune visite.
- La publicité légale a été faite normalement.
- La CUGR s'engage à respecter les prescriptions émises par le Parc Naturel Régional de la montagne de Reims et à compléter son règlement en conséquence.

4. ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES ET COMMENTAIRES

- Aucune observation du public
- 3 prescriptions émises par les services du Parc Naturel de la Montagne de Reims
- A propos de l'article 1.2.7 en zone N sur la carrière pédagogique, le PNRMR demande que le terme écologique soit rajouté à la l'article « seuls sont autorisés les ouvrages, travaux et aménagement du site ayant pour but la protection et la mise en valeur à but pédagogique, **écologique** et scientifique de ladite carrière.
- Au regard de l'implantation de la zone Ax en limite de l'entrée de village de Mailly Champagne, le Parc Naturel de la Montagne de Reims préconise que l'ensemble des futures constructions puissent bénéficier d'une insertion paysagère afin de limiter l'impact des bâtiments dans l'unité paysagère des coteaux.
- Il préconise de rajouter au règlement de la zone A : la réalisation d'un aménagement paysager conséquent composé de haies implantées en limite de parcelle.

Réponse de la communauté urbaine du Grand Reims

La Communauté urbaine du Grand Reims considère que l'ajout du terme « écologique » est justifié, et ne remet pas en cause la disposition 1.2.7. Concernant l'ajout au règlement d'une phrase permettant de limiter l'impact des bâtiments dans l'unité paysagère, la Communauté urbaine du Grand Reims considère que cette dernière ne doit être ajoutée que sur la zone Ax ; il existe déjà des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations dans la zone A. L'article 2.4.2 indique que, dans l'ensemble de la zone A, « les nouvelles constructions seront accompagnées de plantations d'arbustes et d'arbres à tige et/ou haute tige afin de former un masque végétal s'interposant entre la construction et les voies principales suivant la liste des végétaux préconisés, annexée au présent règlement. »

Réponse tout à fait satisfaisante de la part de la Communauté Urbaine du Grand Reims.

-5- . CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

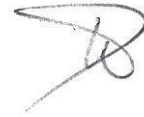
Le commissaire enquêteur certifie que l'enquête publique s'est déroulée selon les modalités prévues dans l'arrêté de la Communauté Urbaine du Grand Reims du 9 décembre 2023, elle n'a donné lieu à aucun incident et à aucune contestation sur son organisation.

Les conclusions du Commissaire Enquêteur sont exposées dans un document joint au présent rapport.

En application de l'article 7 de l'arrête susvisé, une copie du présent rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur sera adressée à Monsieur le sous-préfet de l'arrondissement de REIMS et au Président du tribunal Administratif de Chalons en Champagne

Fait à COURTISOLS le 8 février 2024

**Mr SCHUESTER François
Commissaire Enquêteur.**



Pièces jointes :

-Conclusions du Commissaire Enquêteur
Uniquement pour la Communauté Urbaine du Grand Reims

- Le registre d'enquête publique.
- Le procès-verbal et la réponse aux observations
- Les justificatifs relatifs à la publicité légale