

Département de la Marne

Commune d' EPERNAY

**ENQUETE PUBLIQUE
RELATIVE À LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

du 4 mars au 5 avril 2019

Rapport du commissaire-enquêteur

**Commissaire-enquêteur : Patrick ROGER, 14 rue des Marronniers 51260 SARON -
sur-Aube**

Sommaire

Rapport d'enquête publique	4
I.1 Présentation générale - Objet de l'enquête	4
I.1.1 Présentation générale.....	4
I.1.2 Objet de l'enquête publique.....	4
I.1.3 Cadre juridique	4
I.2 Organisation et déroulement de l'enquête	5
I.2.1 Actions préalables à l'enquête publique	5
I.2.2 Concertation avec le maître d'ouvrage	5
I.2.3 L'information du public.....	6
I.2.4 Dossier mis à disposition du public.....	6
I.2.5 Description du projet.....	7
I.2.6 Visite des lieux	10
I.2.7 Déroulement de l'enquête publique et permanences du commissaire-enquêteur ...	11
I.2.8 Procès-verbal de synthèse.....	11
I.3 Observations et remarques recueillies	12
I.3.1 Avis du maire exprimé par Mme-LEGRAS, Adjointe missionnée à cet effet	12
I.3.2 Recueil des observations du public :	12
I.3.3 Autres avis.....	16
I.3.4 Réponse de la commune aux avis des PPA.....	17
I.4 Analyse des observations et réponses de la Ville d'Epervay.....	18
I.4.1 Généralités.....	18
I.4.2 Examen des observations ; réponse apportée par le maire ; avis du commissaire- enquêteur	18
I.5 Avis du commissaire-enquêteur	21
I.5.1 Remarques supplémentaires :	21
I.5.2 Avis global :	22
Conclusions et avis du commissaire-enquêteur sur le projet de PLU de la Commune d'Epervay ...	24

Rapport d'enquête publique

I.1 Présentation générale - Objet de l'enquête

I.1.1 Présentation générale

La commune d'Épernay a engagé la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal n°13-4678 du 13 mai 2013 en vue d'intégrer les nouvelles dispositions en matière de développement durable et de leur donner force réglementaire, en cohérence avec son Agenda 21 .

Simultanément la transformation de la Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) en Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)- devenue SPR (Site patrimonial remarquable)- justifie que les deux procédures soient menées en cohérence.

Après une longue phase de concertation, diagnostic, intégration des dispositions du SCOT et du PLH concernant l'agglomération d'Épernay, réalisation d'études d'impact, d'écologie et d'incidences Natura 2000, elle a arrêté le projet de PLU par délibération n°2018-4951 du 15 octobre 2018 et décidé la mise à l'enquête publique .

Sur la demande du Maire, le Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne m'a désigné comme commissaire-enquêteur pour cette affaire : Décision N° E1900004/51 du 17 janvier 2019 .

L'Arrêté municipal R2019-167 du 30 janvier 2019 a défini les conditions de l'enquête publique prévue du 4 mars au 5 avril 2019 .

I.1.2 Objet de l'enquête publique

Celle-ci porte sur la révision du PLU applicable sur l'ensemble du territoire de la commune, incluant les dispositions de l'Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine .

Le but de l'enquête publique est d'informer la population, de lui faire connaître les dispositions prévues dans le projet et de recueillir tous avis, remarques et observations sur celles-ci.

I.1.3 Cadre juridique

La procédure de révision d'un PLU suit les prescriptions du Code de l'Urbanisme – Partie législative qui s'applique pour toutes les prescriptions générales et plus particulièrement le titre V : Plan local d'urbanisme , articles 151 et suivants dont :

chapitre III -Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution

et sa section 5-révision du PLU, articles 153-31 à 153-35 .

En ce qui concerne l'enquête, elle est soumise aux dispositions du Code de l'Environnement : livre I, titre II, chapitre 3, articles 121-1 et suivants .

Les délibérations engageant puis arrêtant la révision – cités ci-dessus .

L'arrêté municipal n°R2019-167 du 30 janvier 2019 précise le déroulement de l'enquête, les moyens mis à disposition du public pour exposer des observations y compris par voie électronique sur le site internet de la ville , les mesures de publicité et d'affichage à appliquer, ainsi que les modalités de remise du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur .

I.2 Organisation et déroulement de l'enquête

I.2.1 Actions préalables à l'enquête publique

Dès ma désignation en date du 17 janvier 2019, j'ai pris contact avec les services de la Mairie d'Épernay assurant la coordination de cette affaire (Direction des affaires juridiques- Mme Gaelle de Chillou) afin de déterminer les actions à mener pour la tenue de l'enquête : calendrier, lieu, documents à mettre à disposition, arrêté préfectoral, insertions dans la presse, affichage.

Les délais de mise au point de tous les documents ont conduit à retenir la période du 4 mars au 15 avril 2019.

Trois permanences du commissaire-enquêteur ont été fixées afin de toucher différents publics

- Mercredi 6 mars de 14h à 17 h
- Mardi 19 mars de 15h30 à 17h30
- vendredi 5 avril de 15h à 18h (clôture).

Les permanences se sont tenues dans les locaux des Services techniques de la mairie d'ÉPERNAY, Avenue de Champagne .

J'ai obtenu communication des documents qui composent le dossier d'enquête, qui a été établi par la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme de la Communauté d'agglomération d'Épernay (CAE), et j'ai pu en prendre connaissance.

I.2.2 Concertation avec le maître d'ouvrage

J'ai souhaité rencontrer les porteurs du projet, à savoir :

M. Girardin, Directeur des Services techniques

M. Ludovic Hermant, Directeur de l'Urbanisme et Mme Laurence Geddoum, chargée d'études

Mme Gaelle de Chillou, Directeur des Affaires juridiques

Au cours d'une réunion préalable qui s'est tenue le jeudi 7 février 2019, j'ai pu obtenir des éclaircissements sur le contexte et la genèse du projet et vérifier le déroulement de la procédure.

Nous avons évoqué notamment la phase de concertation, assez longue, entreprise depuis 2013 qui a conduit à rencontrer les habitants concernés, l'importance accordée à la conservation du patrimoine urbain au travers de la création d'une AVAP – devenue depuis SPR (Site patrimonial remarquable).

Les contraintes du site, des risques naturels, de l'habitat en lien avec la démographie, les enjeux écologiques ont été abordés en ce qu'ils sont les éléments forts de la mise au point de ce PLU .

L'aspect économique majeur de la préservation de l'activité viti-vinicole d'élaboration du vin de Champagne a été soulignée .

Nous avons passé en revue les 9 opérations justifiant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et l'intérêt d'une certaine maîtrise foncière sur ces sites . L'opération « Berges de Marne », vu sa situation proche du centre ville et sa superficie , apparaît comme un défi essentiel pour l'avenir d'Épernay.

Annexes :

- 6.1a Liste des servitudes d'utilité publique (PAC)
 - 6.1b Plan des servitudes d'utilité publique (PAC)-planche 1
 - 6.1c Plan des servitudes d'utilité publique (PAC)-planche 2
 - 6.1d Plan des servitudes d'utilité publique (PAC)-PPRNGT
 - 6.1e Règlement du PPRNGT
 - 6.2a Plan des contraintes au 1/5000^e
 - 6.2b Annexe bruit - Arrêtés préfectoraux
 - 6.2c Annexe bruit - Modalités d'isolement acoustique
 - 6.3a Carte archéologique
 - 6.3b Aléa inondation (centre sud)
 - 6.3c Aléa inondation (ouest)
 - 6.4a Annexe sanitaire
 - 6.4b Annexe-plan des réseaux ASSAINISSEMENT
 - 6.4c Annexe-plan des réseaux EAU POTABLE
 - 6.5 Pré-diagnostic ZDH Epernay
 - 6.6a Dossier SPR-AVAP
 - 6.6b Annexe-Règlement Local de Publicité
 - 6.7 Annexe-Liste des ZAC
 - 6.8 Arrêté Préfectoral - Exploitation de Carrière sur la Plaine d'Ay
 - 6.9 Inscription UNESCO-patrimoine mondial - Décision 39 COM 8B.24
 - 07 Bilan de la concertation
2. L'arrêté municipal R2019- 167
 3. En outre, un **registre d'enquête**, dont j'ai paraphé toutes les pages, a été ouvert et tenu à la disposition du public.

I.2.5 Description du projet

La ville d'Epernay s'inscrit dans un écrin naturel unique où la forêt domine le vignoble de Champagne, définissant ainsi un cadre de vie exceptionnel à préserver.

Le PLU et le SPR sont deux outils complémentaires que la Ville a décidé de mobiliser pour traduire le même objectif d'aménagement durable de son territoire .

Il est utile d'extraire du dossier les éléments essentiels qui peuvent amener le public à faire des observations :

- **Le contexte :**

Il est exposé principalement dans *l'état initial de l'environnement (02)* établi en 2014 qui examine les différents aspects du territoire et précise les enjeux liés aux thèmes suivants :

1- *le milieu physique*, caractérisé par le site géographique d'une cuvette limitée par les coteaux ouest, le Mont-Bernon et la vallée de la Marne, la vallée du ruisseau du Cubry

2- *les ressources naturelles* dont la forêt, les rivières y compris leurs zones humides le long du Cubry et de la Marne, la gestion de l'eau, les économies d'énergie notamment de chauffage

3- *le milieu naturel, les paysages, la biodiversité* avec une zone Natura 2000 sur la forêt et les étangs ; le vignoble qui s'étend sur les versants ; le Mont-Bernon- site classé depuis 1934

Il reste peu de champs ou friches et ils sont menacés par l'extension de la ville. Il en découle une proposition de trame verte et bleue en cohérence avec celle définie au niveau régional

4- *le milieu urbain et socio-économique* : le patrimoine bâti de qualité conduit à l'élaboration de l'AVAP-SPR et à la rénovation de quartiers (opération Cœur de ville) ; la requalification du quartier Bernon correspond à l'inadéquation récente de certains habitats

5- *les pollutions, nuisances et risques* : on cite les inondations dans la vallée de la Marne et par les ruissellements sur les coteaux, les glissements de terrain et coulées de boue sur les versants ; le bruit des voies ferrées et des voies de circulation ; quelques sites à risques d'incendie et de fumées toxiques ; la gestion des déchets qui affiche de bons résultats

6- la synthèse des enjeux recense près de 170 points qui méritent une attention ou des actions sur les thèmes abordés.

- **Le rapport de présentation (01)**

Il présente l'ensemble des contraintes et servitudes qui empêchent désormais l'extension de la ville qui est donc pratiquement figée dans ses limites et devra se reconstruire sur elle-même. Toutes les possibilités de densification et/ou de mutation des espaces bâtis seront exploitées, notamment dans 9 opérations d'aménagement (OAP). L'analyse de la consommation d'espace naturel montre que la démarche de la Ville est restrictive et raisonnée.

Le développement de la ville a été fort depuis 1945 pour atteindre près de 26700 habitants en 1990 ; puis une baisse de la population a été subie du fait de la variation de la natalité et du départ d'habitants vers la périphérie. L'analyse de la baisse de population, de l'état du parc de logements, des migrations montrent qu'une partie de l'habitat est inadapté et qu'il est souhaitable d'avoir une offre plus diversifiée.

L'activité vitivinicole marque profondément le secteur mais des activités traditionnelles perdurent : industries du bois, de l'aluminium, de la mécanique, du verre, de l'outillage, du textile ; le commerce est très présent ainsi que le tertiaire, le tourisme et le secteur santé-social.

Le manque de foncier pour accueillir de nouvelles activités encourage la Ville à reconvertir la friche des anciens ateliers SNCF (OAP « Berges de Marne »).

Les contraintes de déplacement conduiront à revoir le plan de circulation et l'offre de transport. Des emplacements réservés (ER n°1 à 4) destinés à desservir des aménagements sont définis page 120 et sur le plan de zonage ;

Une attention soutenue aux choix écologiques se traduit par l'adoption d'une trame verte et bleue.

- **Le PADD (03)** : Celui-ci constitue le cadre de référence et de cohérence pour les actions à mener dans le souci d'un développement équilibré et durable. Il se décline en 5 grands axes (voir Rapport, pages 96 à 102)

- Ville de patrimoine et de prestige : protéger le patrimoine dans le cadre du SPR , conforter l'image de la Ville et gérer la densité urbaine en restructurant ou réhabilitant le bâti
- Cité accueillante : offrir une diversité d'habitat
- Pôle de développement
- Carrefour d'échanges
- Construire une ville durable

• **Les opérations importantes (OAP – 04)** que la commune se propose de faire aboutir font l'objet d'OAP adaptées à chaque site et assez diversifiées pour que différents types d'habitat soient proposés . Il y a 9 OAP :

-n°1 Le Jard : requalification de ce vaste espace public en jardin et espaces de loisirs avec reconstitution d'un front bâti sur la rue Eugène Mercier

-n°2 Le Fond des 4 maisons : permettre la constitution d'un front bâti Rue Paul Bert et quelques maisons individuelles en cœur d'îlot sous condition de création d'une voirie appropriée ; préservation de l'environnement végétal .

-n°3 Les Malbouches : permettre de compléter le front bâti de l'avenue Jean-Jaurès ; permettre une desserte interne de l'îlot afin d'y autoriser au plus 8 constructions ; préservation de l'environnement végétal

-n°4 Côte Legris : en limite ouest proche de Mardeuil , ce secteur offrirait de nombreux logements individuels ou individuel-groupé . Une voirie d'accès est nécessaire . L'un des seuls sites possibles d'extension sur des terres agricoles, près de 5 ha d'espace naturel seraient consommés . Un espace boisé de 2 ha sera conservé . Le parti d'aménagement se veut exemplaire en terme de développement durable . Une zone tampon sera maintenue avec la zone agricole .

-n°5 Coulée verte du Cubry : Sur 13 ha, il s'agit de poursuivre le maillage végétal qui accompagne ce ruisseau et donner l'occasion de compléter des fronts bâtis avec un habitat varié . Des aménagements de loisirs pourront être intégrés – à proximité du « Parc des sports » .

-n°6 les Forges : en continuité de l'OAP n°5 , l'opération reconvertit un espace occupé par une activité de pisciculture dans l'objectif d'appliquer la trame verte et bleue ; quelques constructions sont possibles au-delà d'une zone tampon en bordure du Cubry, éventuellement sur pilotis afin de réduire l'impact sur les sols ; la biodiversité doit être protégée .

-n°7 Berges de Marne : cette opération ambitieuse reconvertira le site des anciens ateliers SNCF en les reliant au centre-ville tout proche, à la gare et à la gare routière ; un nouveau quartier mixte sera édifié comprenant à la fois de l'habitat résidentiel et des bureaux , des commerces et/ou des activités tertiaires et culturelles ; une passerelle est prévue pour franchir les voies ferrées et une voie nouvelle traversera le site . La berge de la Marne sera valorisée ; le cours du Cubry sera mis en valeur.

-n°8 Porte sud : réalisation d'un front bâti résidentiel complétant la reconversion du site des anciennes casernes avec le souci de favoriser le développement durable.

-n°9 Le Platet : en limite ouest, au voisinage du coteau viticole , ce site mêle des maisons, des jardins et 3 parcelles de vigne à protéger . Quelques constructions seront possibles le long d'une voie nouvelle (emplacement réservé n°1) avec des prescriptions environnementales fortes .

- **Le règlement (05)** : traduit les intentions de la collectivité dans les différentes zones et incorpore, entre autres, des règles relatives aux constructions interdites, à la densité, à la qualité architecturale, aux performances énergétiques des constructions, à la qualité des espaces verts, à l'introduction des équipements numériques ...
- **Les plans de zonage (5.1 à 5.3)** représentent les dispositions retenues spatialement

• **L'impact du projet** est évalué au travers de l'évaluation environnementale du PLU (document 2.1) qui revient sur les incidences des choix faits en matière :

- d'urbanisation et de densification pour éviter l'étalement urbain,
- de préservation des espaces naturels et de la biodiversité
- de la gestion de l'eau, des rivières, des eaux pluviales et des coulées de boue
- de l'urbanisme durable intégrant les économies d'énergie
- de qualité des entrées de ville et de requalification urbaine
- de lutte contre le bruit .

La comparaison des 170 points évoqués au chapitre 6 de l'état initial aux dispositions du PLU tel qu'il est arrêté permet de mesurer si les enjeux ont bien été pris en compte .

On constate que c'est majoritairement le cas . Il reste quelques points mal traités tel :

- l'accès des personnes à mobilité réduite au niveau bas des immeubles, l'ouverture des parties du Cubry souterrain, la mise en œuvre de filtres sur le cours du Cubry, la promotion d'actions en faveur de la biodiversité,
- une série d'enjeux qu'il n'est pas possible de traiter par le PLU : l'utilisation du bois-énergie, la ressource en eau potable et l'assainissement, les alternatives au transport , l'optimisation de l'industrie ,
- de même d'autres moyens doivent être mis en œuvre pour le traitement des déchets, la requalification des entrées de ville et la publicité urbaine , la restauration d'espaces verts, la lutte contre le bruit et la pollution de l'air .

Il en ressort que l'élaboration de ce PLU a été conduite avec beaucoup de sérieux .

- **Le pré-diagnostic des zones humides (6.5)** : reprend en détail certains éléments de l'état initial de l'environnement et repère les sites au caractère humide avéré (étangs de la forêt, boisements alluviaux de la Marne) ainsi que les sites potentiellement humides dans la plaine inondable , le long d'une partie du Cubry ou sur des noues et fossés . Les zonages ou règles de protection figurent dans les documents opposables (plans, règlement, OAP, servitudes).

1.2.6 Visite des lieux

J'ai parcouru le site et ses abords à deux reprises et constaté que les descriptions faites dans les documents reflètent bien les contraintes géographiques : Mont-Bernon à l'est, Coteau ouest viticole et forestier, vallée de la Marne au nord et établissements industriels, vallée du Cubry et zone commerciale vers le sud.

J'ai pu repérer les sites des opérations d'aménagement décrits au projet notamment les « Berges de Marne » , une partie du cours du ruisseau le Cubry, le secteur « Côte Legris » proche de Mardeuil , les abords de l'Hôtel de Communauté/ Porte sud .

Dans la visite du centre-ville, on note les rénovations engagées depuis plusieurs années sur les façades et les places et l'effort fait pour une circulation plus douce. La grande esplanade du Jard offre un espace ouvert intéressant mais dénaturé par son rôle de stationnement.

I.2.7 Déroulement de l'enquête publique et permanences du commissaire-enquêteur

Aucun incident n'est venu contrarier la mise à disposition des documents à la mairie d'Epervain (locaux des services techniques) aux horaires habituels d'ouverture, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 14h à 17h, ce qui donnait la **possibilité d'accès au dossier** en plus des permanences.

Les 3 permanences se sont tenues comme prévu.

J'ai noté le bon déroulement de cette enquête du point de vue des actes réglementaires : arrêté, affichages, insertions dans la presse, présence des dossiers et des moyens d'informer tout visiteur, publication sur le site numérique de la ville.

De plus des affiches décrivant les phases d'élaboration du PLU étaient présentées à l'accueil des visiteurs.

La fréquentation a été plutôt limitée, compte-tenu de la population de la ville mais se monte à 18 visiteurs ayant laissé 13 observations sur le registre.

J'ai noté pour ma part 5 remarques orales au cours de mes permanences.

En outre, la mise à disposition du dossier sur le site de la ville a permis à de nombreux intéressés de consulter les documents (1046 visites) et 10 messages ont été enregistrés sans double compte (n° de 8 à 17 au registre) et m'ont été communiqués.

C'est donc au total 28 personnes qui ont été concernées par cette enquête publique.

J'ai admis d'ajouter la note de Mme Perrodin transmise le 5 avril à 18h 30 (pièce n°18).

Remarque d'ensemble :

La fréquentation limitée pourrait laisser penser à un manque de communication de la part de la mairie. Il n'en est rien ; on peut en réalité admettre que le public est déjà bien informé du fait de la longue concertation qui a précédé le projet. Les visiteurs ont manifesté une approbation globale du projet et se sont positionnés sur des points précis tels que le règlement applicable à telle parcelle.

En conclusion, je relève que l'enquête s'est déroulée dans les conditions réglementaires normales.

I.2.8 Procès-verbal de synthèse

À l'issue de l'enquête publique, j'ai établi un relevé des observations (**pièce jointe n°19**) et une copie des 5 pages utiles du registre (2à6) que j'ai adressés à la Ville.

Les réponses me sont parvenues le : 23 avril 2019 (**pièce jointe n°20**). Elles permettent de répondre exactement aux thèmes évoqués dans les observations (voir l'analyse qui suit).

I.3 Observations et remarques recueillies

I.3.1 Avis du maire exprimé par Mme LEGRAS, Adjointe missionnée à cet effet :

J'ai demandé un entretien spécifique avec la représentante du maire, Mme Anne-Marie-LEGRAS, le 19 mars 2019 .

Celle-ci a rappelé son accord avec ce projet et la longue concertation qui s'est déroulée sur plusieurs années (depuis 2013). Elle souligne que la commune a déjà été partie prenante de la définition du Scot et du PLH, qu'elle est la ville centre de la Communauté d'agglomération « Epernay-Coteaux -Plaine de Champagne », que l'élaboration récente de l'AVAP-Site Patrimonial Remarquable a contribué à porter une attention soutenue au développement harmonieux de la Ville . Les efforts faits depuis plusieurs années sur les ravalements de façade en témoignent, tout comme l'opération « Cœur de ville » .

Il s'agit désormais d'optimiser les possibilités restantes de construire ou rénover, en respectant nos souhaits de qualité architecturale et environnementale . Des retombées positives pour la ville sont attendues grâce au tourisme et à une offre plus variée de logements . A ce sujet, on constate que des demandes pour venir habiter en ville ne sont pas satisfaites car il n'y a pas de logement qui convienne : trop ancien, peu accessible, mal situé, manque de stationnement, ...

La réalisation des opérations prévues au PLU permettra d'envisager des améliorations sensibles du cadre de vie. En effet la commune maîtrise une bonne part des terrains nécessaires sur les OAP et peut s'appuyer sur des partenaires (HLM, Promotion privée) . La plus grosse opération « Berges de Marne » se fera sur le long terme mais pourra presque doubler le centre-ville et offrira des locaux pour les entreprises tertiaires aussi bien que des logements diversifiés .

Le rythme de réalisation des opérations ne peut pas être défini car il dépend de la demande même si l'on sait qu'il ne faut pas qu'elles se concurrencent .

I.3.2 Recueil des observations du public :

Observations écrites (selon les n° du registre de 1 à 13)

1- observation de M.D'Harcourt pour Champagne POL-ROGER :

Souhaite que l'élément paysager remarquable (EPR) qui touche ses implantations de l'avenue de Champagne soit revu afin de ne pas empêcher la réalisation d'un projet important pour son activité

Remet une lettre exposant ce point de vue (*pièce jointe n°1*) .

2- observation de M. Dominique TUSSEAU, 9 rue du Chemin Vert:

Constata que la pétition du 15 juin 2014, (*pièce jointe n°2*), demandant la préservation de l'ilot de verdure compris entre les rues du Chemin vert, de Champfleury, de la Ruche et des Rocherets a bien été prise en compte

3- observation de M. BROCHOT Francis, 21 rue de Champagne à Vinay:

Détaillée dans la *pièce jointe n°3*, collée- page 4 du registre ; consiste à réclamer le classement en zone A de toute parcelle classée en AOC Champagne

4- observation de M. Frédéric GIRARDIN :

Demande que la constructibilité reste possible sur le site du Stade Paul Chandon (Zone Ne)

5-observation de M. Frédéric GIRARDIN :

Demande de rectifier le cœur d'îlot de L'hotel de ville suite à la cession d'une bande de terrain à Champagne Bergère

6-observation de M. VALLOIS, rue des Closets : détaillée dans la *pièce jointe n°5* : demandant la préservation du vignoble, il reprend les mêmes considérations que M. Brochot sur le classement en zone A de toute parcelle classée en AOC

7- observation de M. MOULS Guy, allée de la Garenne : Remet une lettre (*pièce jointe n°6*) au sujet de l'OAP n°3-Les Malbouches et rappelle la difficulté d'accès par l'allée de la Garenne, qui a fait l'objet d'un contentieux

8- observation de M. PROY Alexandre : détaillée dans la lettre en pièce jointe n°7

Souhaite que son activité agricole ne soit pas empêchée par le zonage UI et que des activités connexes d'accueil, de commerce ou de gîtes puissent être développées ;

9- observation de M. DANIS Omer :

Souhaite pouvoir implanter son activité de dépôt-vente de véhicules sur sa parcelle-9 rue Henri Dunant ; dans le cas contraire, souhaite que la Ville d'Eprenay lui propose une solution de relocalisation et rachète sa parcelle compte tenu des contraintes qui lui sont imposées

10- observation de M. MAROLT, 4 impasse de Mont-Julliard : souhaite connaître le devenir de la parcelle voisine n°490-zone UD

11- observation de Mme Le Guillou pour le Syndicat des Vignerons :

- Parcelle plantée de vigne en zone Ne « Fort Chabrol » ne pourrait plus être accompagnée d'une construction en rapport avec la vigne
- Note que des parcelles classées AOC mais non plantées, sur le Mont-Bernon devraient être en zone A
- Regrette que des parcelles plantées sont en zone UC – rue Lecomte
- Demande si les sols seront imperméabilisés dans l'OAP n°5-rue Paul Bert (*contraire au principe de cette zone*)
- Sur les zones UA, UC, UD laisser la possibilité de développer des activités viti-vinicoles
- Sur la zone A, préciser les possibilités de construction .

12- observation de Mme PERRODIN, architecte de la Ville d'Eprenay :

compte-tenu de l'heure de clôture de l'enquête, transmettra par messagerie au commissaire-enquêteur les explications liées à :

- son souhait de voir redéfini l'EPR qui s'applique au voisinage de l'école des Crayères compte-tenu de la topographie

- sa remarque sur le classement des établissements LEGRAS qui devrait être UI

- sur l'OAP n°5, donner plus de souplesse à des activités autres que l'habitat (mixité)
- sur l'OAP n°7, donner la possibilité de créer un front bâti à R+4 ; accepter des positionnements de façades plus variés (innovation) .

Le document transmis par Mme Perrodin est enregistré en pièce n°18.

13-Remarque orale de M. Brochot Francis en complément de sa lettre (n°3) , résumée par le commissaire enquêteur sur le registre :

- L'extension urbaine au voisinage des vignes a des conséquences négatives (faible densité contraire aux objectifs du PADD, conflits potentiels entre résidents et activités agricoles) ;
- en outre, au sujet de la gestion des eaux pluviales des coteaux -en liaison avec l'ASA- il est essentiel de préserver les capacités de stockage d'eau et de débit du Cubry dans la zone humide
- il est nécessaire que la Ville tienne compte de ces besoins et participe à la réalisation des équipements car cela concerne tous les habitants
- Il propose de fournir une note sous l'en-tête de l'ASA .

Remarques orales hors registre :

Outre les demandes de précision sur des parcelles précises (en zone Nzh/UD rue de l'égalité p972-973 , en zone UAb rue Henri Dunant p102-103 , en zone UD rue du Mont-Jaillart p490) pour lesquelles le dossier pouvait fournir les réponses, j'ai noté les remarques suivantes qui méritent un examen :

- Le PLU semble en contradiction avec le cadastre fixant les parcelles classées en AOC Champagne et il devrait être joint au dossier
- OAP n°9 -le Platet : sa réalisation suppose une maîtrise foncière permettant une densification réelle et la création d'une voie de desserte
- La protection du Cubry devrait être matérialisée sur le plan de trame verte et bleue
- Au-delà du diagnostic démographique (P19 à 26) et des prévisions en terme de logements à construire (p 93), la justification chiffrée des prévisions de population est insuffisante .
- OAP n°5 : Qualité environnementale . Il est envisagé que l'emprise totale des constructions soit de 60% ; cela semble incompatible avec la destination d'aménagements paysagers en lien avec une zone humide .

Observations faites par lettre ou messagerie : (selon n° des pièces jointes)

- 1- Champagne Pol-Roger : déjà cité
- 2- Pétition de 2014 des riverains de Champfleury : déjà cité
- 3- Lettre M. Brochot -collée page 4 : déjà citée
- 4- M. REMIOT demande que sa parcelle n°1765, lot1 issu d'une division, soit incluse dans la zone constructible voisine (à savoir zone UD , route d'Eprenay à Ay)
- 5- M. VALLOIS Lettre déjà citée plus haut, sur la protection du vignoble
- 6- M. MOULS Lettre déjà citée plus haut, au sujet de l'accès de l'opération « les Malbouches » OAP n°3

- 7- M. PROY Lettre exposant sa situation d'activité agricole existante, incluse dans une zone UI qui ne le prévoit pas . Craint de ne pas pouvoir développer des activités annexes liées au tourisme du vin .
- 8- Mme HASEL : souhaite que sa parcelle BD42- Fond des quatre-maisons soit clairement constructible à court terme
- 9- PLURIAL : souhaite pouvoir intégrer des balcons ou loggias sur les bâtiments à l'alignement en zone UC.
- 10- M. et Mme LAGNEAU : s'inquiètent de la possible construction d'un immeuble sur la rue de Verdun, derrière leur habitation du 51 avenue de Champagne
- 11- M. RAULET demandé des renseignements sur des parcelles situées au 17 avenue Lecomte , concernées par l'OAP n°6-Les Forges
- 12- Mme HARDOT : reprend la demande de Plurial sur les façades en zone UC
- 13- M. FOLLINET demande que le bonus de constructibilité soit appliqué aussi aux éléments d'exemplarité environnementale pour toutes les constructions , notamment en zone UA
- 14- M. LANCELOT demande que la zone A ne reçoive que des constructions liées au vignoble et pas d'habitation .
- 15- M. SZILAGYI, allée des chasseurs, fait des remarques sur l'OAP N°8 « Porte Sud » dont il est riverain : il regrette que des constructions « en bande » sans intérêt architectural soient ajoutées sans tenir compte de la protection des bâtiments historiques des anciennes casernes ; il s'interroge aussi sur le stationnement réel qui pose déjà problème et sur le cas des bus qui viennent à l'hotel « Confort Suite » ; il estime que l'objectif d'attirer de nouveaux habitants est bien plus complexe que la seule création de logements
- 16- M. PERRIN appuie la demande de classer toutes les parcelles classées AOC en zone A
- 17- M. PARIZOT appuie la demande de protection du vignoble et souhaite qu'on ne rapproche pas les habitations des cultures (*pour éviter des conflits de voisinage*) .
- 18- Mme Perrodin rappelle les remarques faites lors de sa visite au moment de la clôture de l'enquête : maintenir en zone UI l'unité foncière de l'entreprise Legras (OAP n°7) ; sur l'OAP n°5, ne pas restreindre au seul habitat les constructions envisagées en front bâti le long de avenue Foch, Paul-Bert, Dom Pérignon ; pour l'OAP n°7, Berges de Marne, intégrer des modifications issues des études en cours sur la hauteur du bâti et l'alignement des façades ; sur l'EPR voisin de l'école des Crayères , redéfinir son tracé pour tenir compte de la topographie et de l'intégration du bâti futur.

1.3.3 Autres avis

Les avis de 16 **Personnes Publiques Associées (PPA)** ont été transmis . Ils ont été joints au dossier avec les réponses de la Ville . L'avis complémentaire de la DDT au sujet du ruisseau du Cubry (arrivé le 6 mars) a été ajouté .

Liste des avis

PPA	DATE DE L'AVIS	AVIS EXPRIME
1-SOUS-PREFECTURE D'EPERNAY ET DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES (DDT)	11/02 et 6/03/2019	Avis favorable (sous réserve)
2-MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE)	29/01/2019	Avis favorable (avec recommandations)
3-COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)	15/01/2019	Avis favorable (sous réserve)
4-CHAMBRE D'AGRICULTURE	07/01/2019	Avis favorable (sous réserve)
5-INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITE (INAO)	09/01/2019	Avis favorable (sous réserve)
6-EPERNAY AGGLO (PLH)	21/01/2019	Avis favorable (avec recommandations)
7-EPERNAY AGGLO (ZAC)	22/01/2019	Avis favorable
8-CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE	04/12/2018	Avis favorable
9-CONSEIL DEPARTEMENTAL	13/11/2018 22/02/2019	Avis favorable (avec recommandations)
10-SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT)	07/01/2019	Avis favorable
11-COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA GRANDE VALLEE DE LA MARNE (CCGVM)	21/12/2018	Avis favorable
12-AVIS COMMUNE DE MARDEUIL	13/12/2018	Avis favorable (sous réserve)
13-AVIS COMMUNE DE PIERRY	17/12/2018	Avis favorable
14-AVIS COMMUNE DIZY	30/10/2018	Avis favorable
15-AVIS EPERNAY PATRIMOINE	11/12/2018	Avis favorable (avec recommandations)
16-AVIS PAYS EPERNAY ET PATRIMOINE	31/10/2018	Avis favorable (avec recommandations)

- Les avis de l'Etat par la Direction Départementale des Territoires (DDT) et de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) sont très développés . On retient qu'au-delà de questions de forme ou de référence aux textes, où des corrections doivent être apportées aux documents , des recommandations fortes concernent :

1. La justification chiffrée des besoins en logements nouveaux- évalués à 1200 en 15 ans dans le rapport- et si possible par types (collectif, individuel, social, reconversion de logements vacants...) afin de préciser les choix faits dans les OAP.
 2. La préservation des espaces encore naturels en réajustant les besoins d'extension urbaine et en précisant les zones humides .
 3. Les déplacements doux et nouvelles mobilités qui sont peu matérialisés dans les plans
 4. La protection à apporter au cours du Cubry tant en ce qui concerne la ressource en eau que les zones humides résiduelles , notamment sur les OAP 5 et 6 où des usages prévus (stationnement de camping-cars, aire de loisirs) semblent incompatibles avec ce lieu .
- Les autres avis des AAP reprennent souvent les thèmes déjà évoqués : classement des parcelles AOC, activités viticoles, extension urbaine et justification des besoins en logement, phasage des OAP, règlement de la zone A, ... et la commune peut y apporter réponse .
 - On doit signaler cependant l'opposition de la commune de Mardeuil à la création d'une voie de desserte de l'OAP n°4 Côte Legris se raccordant à leur voie du lotissement des Senons compte tenu du trafic supplémentaire attendu .

I.3.4 Réponse de la commune aux avis des PPA

La commune a répondu dans un long mémoire en reprenant les points abordés par chaque entité .

Elle prend acte des remarques et s'engage à apporter les corrections ou les compléments demandés et ajustera les documents si nécessaires (PADD, règlement, plans de zonage, état initial de l'environnement) . Sur plusieurs points, une étude de détail étant nécessaire, la réponse ne peut pas être précise : tracé de voies, délimitation d'emprises à construire, repérage de parcelles ou bâtis en vacance, besoins en logement...)

Comme la commune maîtrise une partie du foncier, elle pourra rester vigilante sur les dispositions retenues dans les projets détaillés des OAP.

Les réponses rappellent l'objectif de préserver les activités et les espaces consacrés au vin de Champagne et qui définissent notamment la zone A mais aussi les zones urbaines où s'exercent l'industrie vinicole . Ainsi l'examen de détail pourra conduire à reclasser en zone A certaines parcelles et des dispositions seront prises en limite avec les espaces bâtis ou à bâtir.

L'accès à l'OAP n°4 Côte Legris sera revu pour trouver une autre solution .

Avis du commissaire-enquêteur :

La commune est disposée à apporter des corrections et des compléments au PLU ; il est important qu'elle y procède attentivement .

Pour les modifications imposant un ré-examen et demandant plus de temps, il est nécessaire que le PLU ne soit pas approuvé dans sa version actuelle

I.4 Analyse des observations et réponses de la Ville d'Épernay

I.4.1 Généralités

La lecture des observations permet de relever des répétitions entre celles inscrites au registre et celles reçues par écrit :

Champagne Pol-Roger (n°1 et pj 1), M. Tusseau(n°2 et pj2) M. Brochot (n°3 et pj3),
M. Vallois(n°6 et pj5), M. Mouls (n°7 et pj6), M. Proy (n°8 et pj7),
Mme Perrodin (n°12 et pj18) .

De même plusieurs personnes ont traité du sujet du classement des parcelles en AOC :

MM. Brochot (n°3), Vallois (n°6), Mme Le Guillou (n°11), une observation orale, MM. Lancelot (pj14), Perrin (pj16), Parizot (pj17) ; une réponse unique sera faite

Le détail des réponses du maire d'Épernay est en pièce jointe n°20 .

En conséquence ne figurent que 24 réponses .

Je note qu'**aucun avis défavorable** sur le fond ne s'est exprimé .

I.4.2 Examen des observations ; réponse apportée par le maire ; avis du commissaire-enquêteur

Observations au registre :

-n°1 et pj1: Champagne Pol-Roger : projet de construction en contradiction avec l'élément patrimonial remarquable qui touche ses emprises foncières ; la commune supprimera cette contrainte car ce cœur d'îlot n'est pas de grande qualité .

** Cet élément végétal pourrait être partiellement conservé, selon M.D'Harcourt ; il n'est pas visible de la rue ; la présence de leurs caves impose de conserver l'activité sur ce site . Je suis favorable à la mesure retenue.*

-n°2 et pj2 : M.Tusseau note que sa pétition de 2014 sur le cœur d'îlot Champfleury à protéger a été entendue ; le maire confirme . ** Sans commentaire .*

-n°3 et pj3 : M.Brochot et autres : Au sujet des zones AOC , estiment que toutes les parcelles classées sur le plan de délimitation devraient être incluses dans la zone A .

Le maire répond en rappelant que le périmètre AOC n'est pas une servitude , que la commune s'applique à préserver l'activité viti-vinicole, essentielle au territoire en interdisant tout type d'habitat au dehors de la zone urbaine vers les parcelles plantées AOC ; pour les parcelles AOC non plantées, une urbanisation limitée serait autorisée . Les possibilités de construire en zone A sont restreintes (voir le règlement page 50) .

** La commune ne répond pas favorablement à la demande en objet car on comprend que les contraintes d'espace disponible pour le développement de la Ville sont très fortes et qu'une part de compromis est nécessaire pour autoriser des projets relativement limités . En effet le plan de zonage ne présente pas de zone à urbaniser AU impactant le vignoble ; on n'évoque donc que des parcelles à la marge (OAP n°9) et l'on a pu relever qu'il s'agit parfois de jardins à l'arrière d'habitations - soumis à la protection d'élément paysager remarquable EPR – par exemple en zone UC, avenue Lecomte.*

Je considère que la position de la Ville est acceptable car très mesurée en cohérence avec l'objectif « d'étendre l'urbanisation de manière raisonnée » .

-n°4 : M. Girardin : la construction ou l'extension de bâtiments liés au stade Paul Chandon (zone Ne) doit rester possible . La commune modifiera le règlement en ce sens ;

** Je note que le règlement -N1, page 53- ouvre cette possibilité « constructions ... concourant au fonctionnement du site » . Avis favorable .*

-n°5 : M. Girardin : sa demande de rectifier l'EPR sur le jardin de l'Hôtel de ville suite à une vente réalisée sera satisfaite . ** Avis favorable .*

-n°6 et pj5 : M. Vallois : réponse commune au n°3

-n°7 et pj 6 : M. Moulis : sur l'accès de l'OAP n°3 « les Malbouches » , la ville confirme que les possibilités de construire étant limitées à 8 lots le projet tient compte de la voirie .

** Il est possible d'adapter la voirie à la desserte de cet ilot sous réserve que les riverains soient eux-mêmes partie prenante . Je note que le statut de la voie qui faisait l'objet d'un contentieux ne s'oppose pas aux orientations de la ville et que l'enquête publique ne portant pas sur ce thème l'af-fichage sur site n'était pas obligatoire . Avis favorable*

-n°8 et pj7 : M. Proy : sa remarque sur la présence de son exploitation agricole classée en zone UI - ce qui risque de lui interdire tout développement- sera prise en compte par modification du règlement .

** Je pense qu'il est préférable de ne pas modifier le règlement de la zone UI et de changer le zo-nage du foncier de M. Proy en zone A . Il serait alors utile d'ajouter à l'article A1 « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au développement d'activités connexes » . Avis réservé .*

-n°9 M. Danis : a exposé son intention d'implantation de son dépôt-vente de véhicules lors de sa visite du 5 avril ; il avait acquis son bien dans cet objectif . La ville juge que ce projet ne peut pas se réaliser dans cette zone UCm .

** Le secteur est proche du centre-ville et sera concerné par la rénovation de cette partie de la ville avec plus d'habitat ; cette implantation n'est pas souhaitable ; cependant, il n'est pas répondu à sa demande de relocalisation . Avis réservé .*

-n°10 : M. Marolt : la parcelle n°490 -située rue du Mont-Jaillard, en zone UD – est potentiellement constructible selon la commune .

** Lors de la visite de M. Marolt , il a été constaté qu'il s'agit d'un espace vert public dans un vi-rage très serré ; il est peu probable qu'il change de destination .*

-n°11 : Mme Guillou : au sujet du site « Fort Chabrol » , la commune précise que celui-ci est pro-tégé au titre du SPR, en tant que bâtiment historique et au titre du classement « Coteaux, Maisons et Caves de Champagne » ; qu'il n'y a donc pas de construction à y autoriser .

** La protection de ce site est essentielle ; son évolution peut cependant se faire dans le cadre de l'existant et du règlement de la zone Ne .*

A propos de sa remarque sur la possibilité de développer des activités vinicoles en zone UA, UC, UD, on peut noter que cela n'est pas clairement énoncé dans le règlement . Compte-tenu de la volonté affichée de préserver ces activités, je préconise d'amender les articles 1 au titre de la mixité fonc-tionnelle .

Le sujet de l'OAP n°5 est traité plus loin.

-n°12 : Mme Perrodin, architecte au sein de la Ville, est attentive à l'insertion des constructions innovantes et a tenu compte de la topographie et de la végétation en place (EPR aux Crayères) pour asseoir sa demande . La Ville apportera les modifications mineures qui permettront d'adapter et d'enrichir les programmes (Crayères, OAP n°5 et 7) . **Avis très favorable.*

Au sujet de l'entreprise Legras , la commune prend en compte cette activité industrielle qui doit être reclassée en UI , ce qui est sans conséquence sur l'OAP « Berges de Marne ».

-n°13 : M. Brochot : sur les conflits de voisinage en limite de vignoble, la Ville rappelle que l'extension urbaine sera très restreinte (OAP9 « les Platets ») et qu'un espace tampon est prescrit .

** Cette préoccupation est légitime mais on doit convenir qu'elle concerne aussi beaucoup d'autres activités urbaines proches des habitants (bruit, pollution, circulation,...) et qu'il n'est pas possible de le gérer seulement par le PLU . Il n'est pas possible de lui donner satisfaction .*

Au sujet de la gestion des eaux pluviales, la commune renvoie à l'ASA (dont elle fait partie).

** Ce point mérite cependant une attention réelle de la commune car le devenir du Cubry et de ses abords en dépendent . Si un emplacement réservé s'avérait nécessaire il devrait apparaître au PLU.*

Les **remarques orales hors registre** trouvent en partie leur réponse dans ce qui a déjà été exprimé :

- La protection de l'AOC semble assurée . La référence au plan de délimitation des parcelles n'est pas obligatoire au PLU.
- Le diagnostic démographique et de logements est recommandé aussi par la DDT et la MRAE .
- Sur les OAP n°5 et 6, l'indication de la surface constructible : « 60% de la surface de l'opération » sera modifiée pour la restreindre à la surface à bâtir selon le schéma de principe
- Sur l'OAP n°9, la Ville dispose du foncier et pourra créer la voie de desserte .
- Le Cubry sera matérialisé par une teinte sur le plan de TVB .

Observations faites par écrit :

Pj4 : M. Remiot : sa parcelle , lot1 en retrait de la route n'était pas constructible au PLU en vigueur ; elle est en limite de zone inondable et le fait qu'elle ait été remblayée ne la garantit pas des aléas . Les besoins en logement sur ce secteur ne sont pas connus ; la Ville ne peut pas se prononcer .
** Avis réservé pour ce particulier .*

Pj8 : Mme Hasel : la parcelle est incluse dans l'OAP n°2 – zone AU constructible sous réserve que les équipements soient disponibles . ** Avis favorable pour une seule construction en « dent creuse » .*

Pj9 et 12 : PLURIAL et M. Hardot : la possibilité d'intégrer des balcons et loggias résulte de l'article UC2 et des règles d'aspect extérieur . ** Avis conforme*

Pj10 : M. et Mme Lagneau : la possibilité d'autoriser la construction d'un immeuble répondant à leur souhait ne peut être garantie (hauteur, vues en vis-à-vis, vue éloignée) ; la commune indique qu'elle serait soumise à l'accord de l'ABF . **Avis réservé pour ces particuliers .*

Pj11 : M. Raulet : sur L'OAP n°6-zone AU, les renseignements sont disponibles dans le plan et le règlement ;

** Une rencontre avec les services techniques serait utile en cas de projet ; Avis conforme*

Pj13 : M. Folliet : La Ville est favorable à inclure des dérogations pour les améliorations énergétiques et environnementales

Pj14 : M. Lancelot : voir réponse au n°3

Pj15 : M. Szilagyi : sa crainte de voir construire un habitat banal sur l'OAP n°8 semble être tempérée par la Ville qui souhaite des « projets en cohérence avec le bâti du secteur », allant dans le sens d'opérations qualitatives et rappelle que des bâtiments similaires existaient auparavant . Le stationnement est défini dans le règlement .

**J'ajoute que le stationnement des cars de l'Hôtel Confort Suite doit être réglé en dehors de ce PLU. La surface de leur parking pouvant être aménagée . Avis conforme .*

Pj 16, 17,18 : les réponses ont été données plus haut .

I.5 Avis du commissaire-enquêteur

- Les réponses faites par la Ville aux observations sont acceptables et cohérentes avec les données du dossier présenté , sauf 3 cas où j'ai un avis un peu différent :

N°8 sur le sujet d'une ferme en zone UI – n°9 sur le cas de M. Omer Danis – n°13 au sujet de la gestion des eaux pluviales et de l'ASA

I.5.1 Remarques supplémentaires :

- Justification des besoins d'extension urbaine : le rapport (pages 88 à 93) expose les contraintes spatiales au développement de l'habitat , la recherche d'opportunités dans l'espace actuellement bâti et la volonté de ne pas avoir recours à l'étalement urbain .

L'exposé sur les besoins en logement se limite à donner le tableau issu du SCOT et estimer à 80 le nombre de logements à créer par an ce qui conduit à 1200 sur 15 ans . Il n'y a pas d'éléments pour préciser cette estimation en fonction de la demande réelle antérieure , du type de logements souhaités et de leur localisation . La justification des OAP en serait renforcée et leur priorité en serait mieux définie .

- Le Cubry . Je crois nécessaire de traduire la volonté de protection du Cubry dans le plan de zonage par une trame sur tout son cours comme suggéré dans l'avis de la DDT . La traduction des intentions du PADD (page29) de mener « une réflexion autour de la requalification globale sur la trajectoire du Cubry » n'apparaît pas à ce stade . Les préconisations de l'état initial de l'environnement (page22) forment un bon cadre .

La règle qui est imposée de recul de 10m par rapport au Cubry sur tout son cours me paraît excessive et difficile à appliquer dans le centre-ville . Au contraire ce recul de 10 m paraît faible pour la Marne .

- Dans le règlement j'ai noté 2 interrogations : en zone UD , page 36, comment ajoute-t-on un recul pour des constructions déjà en recul de 20 m ? En zone UC, il n'est pas fait mention du secteur UCm alors qu'il apparaît sur le plan de zonage . De même pour UI m .
- Sur les OAP :
 1. OAP n°1 : Le Jard . Cette réalisation semble dépendre du transfert du stationnement automobile vers un autre lieu ; or il n'y a pas d'indication précise en ce sens dans le PADD p23 - maîtriser le stationnement urbain .
 2. OAP n°4 : Côte Legris . La justification d'étendre la construction sur ces terrains est d'offrir de l'habitat individuel sur le territoire ; à raison de 27 logements par hectare, cela représente plus de 130 unités . Est-ce pertinent par rapport à la demande? En outre, des contraintes d'accès sont visibles : espace boisé dont il est dit qu'il doit être préservé , raccordement à la voirie de Mardeuil dénoncé par cette commune , circulation présente due au collège... Un travail de projet plus détaillé serait utile . En tout cas une suspension de sa réalisation devrait être opérée .
 3. OAP n°5 et 6 : coulée verte du Cubry . Le Maire a répondu à une remarque de Mme Le Guillou sur l'imperméabilisation des sols . Ces opérations peuvent être exemplaires des objectifs « Cité accueillante » et « Construire une ville durable » . Cependant des précisions graphiques doivent être données sur le traitement des sols, notamment sur le pourcentage d'emprise des constructions (60%) qui s'applique à une partie du site seulement . En effet la préservation des capacités de rétention d'eaux pluviales en relation avec l'hydraulique du coteau ouest serait d'un intérêt majeur .
 4. D'une manière générale les schémas d'OAP représentent des principes difficilement opposables aux pétitionnaires ; si la commune n'a pas la maîtrise des moyens, un cadre de négociations devrait être préparé . Des dessins plus conformes à la réalité sont nécessaires, par exemple sur l'OAP n°3 ou n°6 .
 5. OAP n°9 Le platet : à raison de 30 logements par ha, selon le PLH, il serait possible de construire 80 logements ce qui ne correspond pas au caractère du site ; une densité raisonnable devrait être définie .
- Zone A : Je crois utile de modifier le règlement - zone A-article A1 comme indiqué en réponse à M. Proy (n°8) : « *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au développement d'activités connexes* » qui peuvent aussi concerner des vigneron .
- L'intégration d'ouvrages nécessaires à l'assainissement pluvial ou à la qualité des eaux pourrait nécessiter des emprises foncières en fond de vallée du Cubry ; les zones Nzh devraient alors être investies suite à des procédures « police de l'eau » . Faute de quoi l'absence d'emplacement réservé dans ce PLU rendra plus difficile la réalisation .

I.5.2 Avis global :

Les observations formulées ne remettent pas en cause l'économie globale du projet de la Ville d'Épernay et ne contredisent pas l'objet de cette enquête publique .

La qualité des études et des documents joints ainsi que les nombreuses illustrations et photos devraient permettre une bonne appréciation des mesures retenues, favorisant la mise en œuvre ultérieure du PLU .

La recherche de solutions de moindre impact et de compromis peut être mise au crédit de la Ville d'Épernay qui a intégré les textes récents sur l'environnement en vue de conserver et valoriser son cadre de vie .

Cependant le projet de PLU ne devrait pas être approuvé en l'état ; de nombreuses corrections ou modifications ont été demandées par les personnes publiques associées ou sont apparues en réponse à des observations . Il conviendra de les appliquer .

En outre, la réalisation de l'OAP n°4 Côte Legris devrait être sérieusement étudiée et momentanément suspendue compte-tenu de son emprise sur des terres agricoles et de la difficulté de sa desserte vers Mardeuil .

S'il est tenu compte de ces différents éléments, je suis favorable à la poursuite de cette procédure de révision du PLU d'Epernay .

Pièces jointes à ce rapport :

N°1 à 18 : Lettres et messages joints au registre ou reçus par messagerie

N°19 - Procès-verbal de synthèse des observations,

N°20 : - Réponses du demandeur aux observations

Pièces annexes à cette enquête disponibles à la mairie d'Epernay :

- Les avis des personnes publiques associées (dont DDT et MRAE)
- les réponses faites à ces avis par le maire d'Epernay
- les extraits des insertions dans la presse détenus par la mairie d'Epernay
- le dossier de présentation,
- le registre d'enquête, comportant 13 observations et une liste de 18 pièces jointes

Conclusions et avis du commissaire-enquêteur sur le projet de PLU de la Commune d'Épernay

Après une élaboration concertée s'appuyant sur une étude de l'état initial de l'environnement initiée dès 2013, la révision du PLU d'Épernay a abouti à un projet arrêté par délibération du conseil municipal n°2018-4951 du 15 octobre 2018 .

L'enquête publique préalable à son approbation a eu lieu du 4 mars au 5 avril 2019 selon l'arrêté municipal n°R2019-167 .

Exposé

La Ville d'Épernay a connu un développement spectaculaire lié à l'essor des activités de production et de négoce de Champagne qui lui laisse un riche patrimoine et une image de prestige à conserver

Depuis 30 ans, la population a baissé en raison d'une migration vers la périphérie et d'un habitat moins adapté à la demande ; il s'agira donc d'offrir une plus grande variété de logements et des équipements attractifs

Compte-tenu de l'absence de foncier disponible, la Ville souhaite se spécialiser vers des activités tertiaires avec l'apport du numérique, tout en préservant l'activité du Champagne, et développer le tourisme

Le contexte géographique et historique impose des difficultés de circulation en ville qui deviennent un enjeu essentiel et justifient d'adapter le plan de circulation, proposer de nouveaux modes de transport, maîtriser le stationnement

Le paysage, marqué par les coteaux viticoles et le Mont-Bernon, la large vallée de la Marne, la forêt et les étangs, mérite un effort de valorisation par la mise en œuvre de la trame bleue et verte (TBV) ; l'intérêt pour la biodiversité de conserver les espaces végétalisés en ville se traduit par la volonté d'améliorer les jardins publics, les berges de la Marne et le cours du ruisseau du Cubry ; l'amélioration des entrées de ville participerait à l'attractivité touristique et au cadre de vie .

Le projet a été établi après l'examen de variantes tenant compte des rencontres avec les habitants, du SCoT d'Épernay et sa région et du PLH local ; il a été présenté aux élus et à la population dans 3 réunions publiques en 2014, 2016 et le 11 décembre 2017 .

Le dossier présenté à l'enquête publique est volumineux et satisfaisant pour la compréhension des choix faits dans ce projet et des mesures retenues pour en permettre une application ultérieure acceptable par la population et pour le milieu naturel.

Mais l'importance des documents en rend l'abord difficile pour le visiteur peu informé malgré la qualité des cartes, schémas et plans qui en facilite l'accès. Des imperfections et insuffisances ont pu être relevées, qui ont été signalées dans les avis et que la commune a convenu de corriger .

Considérant

- Que l'enquête publique nécessaire à la poursuite de cette procédure s'est déroulée du 4 mars au 5 avril 2019 dans des conditions satisfaisantes (1082 participants) . Les observations ont été nombreuses : 36 au total mais 24 faisant l'objet d'une réponse en éliminant les doubles comptes .
- Que la commune a mené une concertation réelle avec les habitants.

- Que les observations ne sont pas défavorables à l'ensemble du projet et se centrent sur des points précis de zonage, règlement, protection du vignoble, cas particuliers
- Qu'il est répondu majoritairement de manière positive aux remarques et qu'elles couvrent l'ensemble des points évoqués au cours de cette enquête publique
- Qu'il n'est pas apparu de difficultés sur les servitudes d'inondation, de glissement de terrain, de bruit, de zones humides
- Que l'avis de l'ETAT-DDT de la Marne a été pris en compte et ne comporte pas d'opposition au projet ; la commune s'engage à apporter les corrections ou modifications demandées dont la mise en évidence du Cubry dans la trame verte et bleue .
- Que l'avis de la MRAE, autorité environnementale, ne fait pas ressortir de point de blocage de ce projet et certaines de ses remarques vont être corrigées par des réponses pertinentes de la commune : ainsi, il y a lieu de préciser les chiffres globaux de logements à construire en fonction des types de logements demandés .
- Que les autres avis des personnes publiques associées (PPA) seront pris en compte, notamment la recherche d'une solution technique satisfaisante avec la commune de Mardeuil pour l'accès à l'OAP n°4 Côte Legris
- Qu'il apparaît que la recherche du moindre impact a conduit à retenir des solutions acceptables et vérifiables sur les plans et le règlement , à quelques exceptions près faisant l'objet des remarques
- Que certaines préconisations ou avis ne peuvent cependant pas être traités dans le cadre de cette procédure d'urbanisme (soutien à l'énergie écologique, amélioration des transports, traitement des déchets, lutte contre le bruit)

Considérant cependant que j'estime nécessaire de corriger et/ou modifier le projet de PLU avant son approbation compte tenu des nombreux points sur lesquels la commune doit retravailler et que ses engagements sont listés dans ses réponses aux avis des PPA ou des particuliers .

J'émet un avis favorable à la poursuite de cette procédure de révision du PLU d'Épernay **avec la réserve** que le PLU ne devrait pas être approuvé en l'état et modifié selon les indications données

Je demande que les engagements pris par la Ville sur les compléments et rectifications à apporter aux documents soient attentivement appliqués.

A Saron-sur-Aube, le 3 mai 2019

Le commissaire-enquêteur, Patrick ROGER



