

Claude VIGNON  
22, rue de la Suippe  
51110 HEUTREGIVILLE  
Commissaire Enquêteur

Le 13 juin 2024

A

**Monsieur le Président de la Communauté Urbaine du Grand Reims, représentant de l'autorité compétente responsable de la carte communale de Poilly.**

**Compte rendu d'enquête publique sur le Projet de l'Élaboration de la Carte Communale de la Commune de POILLY**

**Copie à Madame la Conseillère Communautaire Déléguée CCD.** (Version dématérialisée et papier par les soins du Commissaire Enquêteur)

**Copie à Monsieur le Préfet de la Marne.** (Version dématérialisée et papier par les soins de Madame la Conseillère Communautaire Déléguée CCD)

**Copie à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Châlons en Champagne.** (Version dématérialisée par les soins du Commissaire Enquêteur)

**Copie à Monsieur le Maire de la commune de Poilly.** (Par les soins de Madame la Conseillère Communautaire Déléguée CCD)

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Compte rendu d'enquête publique sur le Projet  
de l'Élaboration de la carte communale de la Commune de  
POILLY**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Commissaire enquêteur  
Monsieur Claude VIGNON

Le dossier du commissaire enquêteur concerne la demande déposée par  
Monsieur le Président de la Communauté Urbaine du Grand Reims, représentant de  
l'autorité compétente responsable de la carte communale de Poilly.

## **ARTICULATION DU DOSSIER**

### **1ère partie PRESENTATION GENERALE DE L'ENQUÊTE**

- 1- Objet de l'enquête
- 2- Régime et cadre juridique
- 3- Composition du dossier

### **2ème partie ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

- 1- Désignation du commissaire enquêteur et du suppléant
- 2- Modalités de l'enquête
- 3- Préparation de l'enquête
- 4- Entretien
- 5- Visite des lieux
- 6- Compte rendu de la réunion de concertation préalable, prévue par l'article R. 123-9 du code de l'environnement

### **3ème partie ANALYSE ET OBSERVATIONS**

- 1- Climat pendant l'enquête publique
- 2- Personnes publiques associées
- 3- Mission régionale d'autorité environnementale
- 4- trois (3) Pièces jointes

### **4ème partie PROCES VERBAL DE SYNTHÈSE (Annexe 1)**

### **5ème Partie MEMOIRE EN REPONSE (Annexe 2)**

### **6ème Partie REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE (Annexe 3)**

### **CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

## 1<sup>ère</sup> partie PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ENQUÊTE

### 1-Objet de l'enquête :

La commune de Poilly est une commune rurale du département de la Marne, en région Grand Est, elle fait partie de l'arrondissement de Reims, du canton Dormans-Paysages de Champagne et de la communauté urbaine du Grand Reims. Elle relève du règlement national d'urbanisme et n'est pas couverte par le schéma de cohérence territoriale de la Région de Reims approuvé le 17 décembre 2016.

L'enquête publique porte sur le projet de l'élaboration de la carte communale de POILLY. Actuellement la commune est concernée par le règlement national d'urbanisme (RNU). Elle a choisi d'opter pour l'élaboration d'une carte communale ; la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000, modifiée par la loi urbanisme et habitat (UH) du 02 juillet 2003, qui lui donne le statut de document d'urbanisme à part entière.

Le conseil municipal a décidé l'élaboration d'une carte communale par délibération n° 10 en date du 05 octobre 2016. Au cours de l'enquête publique, une requête a été déposée par la société Moët et Chandon pour la construction de plusieurs bâtiments d'hébergement à destination des vendangeurs sur un terrain non constructible dans le projet de la carte communale.

La commune de Poilly souhaite donner une suite favorable à ce projet, ainsi qu'une modification des limites des parcelles A 847 et A 450 au hameau de Peuzennes. **Le projet de carte communale doit donc être revu.**

Suite aux délibérations de la commune n° 01/2017 du 02 mars 2017 suivi de la délibération n° 2017-200 CC du Grand Reims du 29 juin 2017 et de la délibération de la commune de Poilly n° 14-2001 du 07 juillet 2021, la communauté urbaine du Grand Reims compétente depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 en matière de planification, a saisi le Préfet au titre de la demande de dérogation à l'article L.142-4, présentée par la communauté urbaine du Grand Reims pour la modification du secteur 4 en date du 24 janvier 2023. Le projet de carte communale a été examiné par l'autorité, qui a accordé la dérogation au principe d'extension limitée de l'urbanisation de la commune par arrêté préfectoral du 27 mars 2023. **La modification des limites des parcelles A 847 et A 450 au hameau de Peuzennes n'a pas été demandé par la communauté urbaine du Grand Reims.**

L'objectif commun de la commune de Poilly et de la communauté urbaine du Grand Reims est d'accompagner la croissance démographique et la consolidation des activités économiques.

La commune de Poilly souhaite accueillir une vingtaine de nouveaux habitants en faisant l'hypothèse d'un nombre de personnes par logement stabilisés autour de 2,47 à l'horizon 2033.

Ce qui nécessite une extension de la zone urbaine de 1,1445 ha de terres naturelles, agricoles et forestières ainsi réparties :

- 0,3826 ha en trois (3) secteurs en extension de la zone constructible en vue de la construction de huit (8) logements ;
- 0,7619 ha au sud-ouest de la zone constructible en vue de pérennisation d'activités viticoles et agricoles notamment la réalisation du projet de la maison de champagne Moët et Chandon.

Suite au dossier d'examen au cas par cas, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Grand Est a décidé par décision en date du 28 mars 2023 de soumettre la procédure d'élaboration de la carte communale de Poilly à une évaluation environnementale jugeant la carte communale de Poilly susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42 CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers a émis un avis favorable le 14 mars 2023.

La carte communale devra respecter les articles 3, 5 ; 8 et 12 des orientations de la Charte du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims.

## **2- Régime et cadre juridique :**

- Vu les délibérations n° 10-2016 du 05 octobre 2016, n° 01-2017 du 02 mars 2017 et n° 14-2021 du 07 juillet 2021, prescrivant l'élaboration de la carte communale de POILLY ;
- Vu la délibération n° 2017-200 en date du 29 juin 2017, de la communauté urbaine du Grand Reims en date du 29 juin 2017 acceptation de la reprise et l'achèvement de la procédure d'élaboration de la carte communale de la commune de Poilly ;
- Vu la nouvelle demande de dérogation à l'article L.142-4 du code de l'urbanisme, présentée par la communauté urbaine du Grand Reims pour la modification du secteur 4 en date du 24 janvier 2023 (**Piece n° 1**) ;
- Vu l'arrêté Préfectoral du 27 mars 2023, accordant dérogation au principe d'extension limitée sur la commune de Poilly ;
- Vu l'arrêté n° CUGR-SA-2024-24 en date du 30 janvier 2024 donnant délégation de fonction et de signature à madame Colette MACQUART ;
- Vu l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié par un arrêté du 01 octobre 2009 ;
- Vu l'arrêté d'ouverture n° CUGR-DUPAAPT-2024-001 en date du 13 mars 2024 ;
- Vu le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011, portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
- Vu le décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 ;
- Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 ;
- Vu la loi du 31 décembre 1913 monuments historiques ;
- Vu la loi du 31 décembre 1992 ;
- Vu la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 ;
- Vu la loi du 12 juillet 2010 (dite loi Grenelle II) ;
- Vu la loi n° 2014-366 et notamment l'article 136 du 24 mars 2014 (loi ALUR) ;
- Vu la loi n° 2016-1087 du 08 août 2016 ;
- Vu la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 (loi climat et résilience) ;
- Vu les articles L.2122-18 du code général des collectivités territoriales ;
- Vu les articles L.101-1 et L.101-3 du code de l'urbanisme ;
- Vu l'article L.103-2 du code de l'urbanisme ;
- Vu les articles L.104-1 à L.104-5, R.104-1 à R.104-35 du code de l'urbanisme ;
- Vu les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme ;
- Vu les articles L.111-1 et R.111-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Vu l'article L.111-6 du code de l'urbanisme ;
- Vu les articles L.131-1 et L.131-7 du code de l'urbanisme ;
- Vu les articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;
- Vu les articles L.163-4 à L.163-7 du code de l'urbanisme ;
- Vu les articles L.163-5 et R.163-5 du code de l'urbanisme ;

- Vu l'article L.211-1 du code de l'urbanisme ;
- Vu les articles L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme ;
- Vu les articles L.161-1 à L.161- 4 du code de l'urbanisme ;
- Vu les articles R. 161-1 à R.163-7 du code de l'urbanisme ;
- Vu l'article R.162.1 du code de l'urbanisme ;
- Vu l'article L.422-1 du code de l'urbanisme ;
- Vu les articles L.123-1 à L.123 -18 du code de l'environnement ;
- Vu les articles R.123-1 à R.123 - 27 du code de l'environnement ;
- Vu les articles L.211-1-1 et R.211-18 du code de l'environnement ;
- Vu l'article R.211-108 du code de l'environnement ;
- Vu les articles L.212-1 à L.212-11 et R.212-26 à R.212-48 du code de l'environnement ;
- Vu l'article L.215-14 du code de l'environnement ;
- Vu les articles L.571-9 et L.570-10 du code de l'environnement ;
- Vu l'article R. 163-4 du code de l'environnement ;
- Vu les articles 127 à 139 de la loi n° 2005-157 du 23 février 2005 ;
- Vu l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 01 octobre 2009 ;
- Vu les articles L.112-20 à L.112-25 et R.112-5 à R.112-9 du code de la construction et de l'habitation suite arrêté ministériel du 22 juillet 2020 ;
- Vu l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 ;
- Vu la directive européenne du 21 mai 1991, relative au traitement des eaux résiduaires urbaines ;
- Vu le IV de l'article 148 de la loi n° 2020-1525 du 07 décembre 2020 ;
- Vu le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement ;
- Vu l'article L.312-1-2 du code des relations entre le public et l'administration.
- Vu la décision n° E 24000005/51 du 06 février 2024 de monsieur Antoine DESCHAMPS vice-président du Tribunal Administratif de Châlons en Champagne, désignant monsieur Claude VIGNON en qualité de commissaire enquêteur et monsieur Fabrice DELAITRE en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;
- Vu l'arrêté n° CUGR-DUPAAPT-2024-001 du 13 mars 2024, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur l'élaboration de la carte communale de Poilly (**Pièce n° 2**).

### **3- Composition du dossier :**

#### **1) Dossier de carte communale :**

- Le rapport de présentation ;
- Un rapport de présentation dont évaluation environnementale ;
- Les diagnostics zones humides.

#### **2) Résumé non technique :**

- Un plan de zonage 1/4000 ;
- Un plan de zonage 1/1500.

#### **3) Note de procédure :**

- Les servitudes d'utilité publique ;
- La liste de servitude d'utilité publique ;
- Le plan de servitude d'utilité publique ;
- Le secteur d'information sur les sols ;
- L'arrêté d'autorisation d'utilisation d'eau en vue de la consommation humaine ;
- Le plan de zonage, réseaux et autres informations au 5000<sup>ème</sup> ;
- Le plan de zonage, réseaux et autres informations au 2000<sup>ème</sup>.

**4) Avis des Personnes Publics associés et Mission Régionale d’Autorité Environnementale Grand Est et son mémoire en réponse :**

- Les annexes sanitaires ;
- Le réseau d’eau potable ;
- Le zonage d’assainissement ;
- Les réseaux d’eaux pluviales ;
- Le plan pluie de la communauté urbaine du Grand Reims.

**5) Arrêté Préfectoral de Dérogation :**

- L’arrêté préfectoral accordant dérogation au principe d’extension limitée de l’urbanisation sur la commune de Poilly en date du 27 mars 2023.

**6) Porter à connaissance :**

- Arrêté préfectoral portant révision du classement sonore des infrastructures de transports ferroviaires de département de la Marne du 24 août 2022.

**2<sup>ème</sup> Partie ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L’ENQUÊTE**

**1- Désignation du commissaire enquêteur et de son suppléant :**

La décision n° E 24000005/51 du 06 février 2024 de monsieur le vice-président du Tribunal Administratif de Châlons en Champagne, désignant monsieur Claude VIGNON en qualité de commissaire enquêteur et monsieur Fabrice DELAITRE en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

**2- Modalités de l’enquête :**

L’enquête a été ouverte le 17 avril 2024, date à laquelle les dossiers peuvent être consultés dans la mairie de POILLY.

Le registre d’enquête conformément à l’article R.123-13 du code de l’environnement a été ouvert, coté et paraphé par le commissaire enquêteur le 27 mars 2024. Il a été mis à la disposition du public pendant trente et un (31) jours consécutifs, du 17 avril 2024 au 17 mai 2024 inclus.

Le commissaire enquêteur a assuré trois (3) permanences en mairie de POILLY.

**Mairie de POILLY**

- Le mercredi 17 avril 2024 de 09H00 à 12H00
- Le samedi 04 mai 2024 de 15H00 à 18H00
- Le vendredi 17 mai 2024 de 09H00 à 12H00

Par ailleurs, le dossier de l’enquête était consultable, en dehors de ces permanences, à la mairie de POILLY aux heures habituelles d’ouverture de ces services de 18h15 à 19h15.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre d’enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l’adresse suivante : Claude VIGNON, commissaire enquêteur, Communauté Urbaine du Grand Reims, pôle territorial du Tardenois, CS 80036- 51722 Reims Cédex ou par voie dématérialisée sur le site du Grand Reims : [www.grandreims.fr](http://www.grandreims.fr)

Le public pourra également recueillir toutes informations utiles sur le projet de carte communale auprès du pôle territorial du Tardenois de la communauté urbaine du Grand

Reims aux heures d'ouverture de ses bureaux, du lundi au vendredi sauf jours fériés et jours de fermeture exceptionnelle à l'adresse suivante :

Pôle territorial du Tardenois

9, rue des Quatre Vents

51170 Ville-en-Tardenois

Tél : 03 26 61 85 95

### **3- Préparation de l'enquête :**

Le 06 mars 2024, à Ville en Tardenois, une concertation des modalités de l'arrêté d'ouverture et de la prise en compte de la documentation de l'enquête publique de la carte communale de Poilly a eu lieu avec mesdames, la conseillère communautaire déléguée (CCD) et la responsable de pôle territorial du Tardenois. La présence du bureau d'études aurait été souhaitable.

### **J'ai pris connaissance du dossier prescrivant l'élaboration de la carte communale :**

#### **1) Dossier de carte communale :**

- Le rapport de présentation ;
- Un rapport de présentation dont évaluation environnementale ;
- Les diagnostics zones humides.

#### **2) Résumé non technique :**

- Un plan de zonage 1/4000 ;
- Un plan de zonage 1/1500.

#### **3) Note de procédure :**

- Les servitudes d'utilité publique ;
- La liste de servitude d'utilité publique ;
- Le plan de servitude d'utilité publique ;
- Le secteur d'information sur les sols ;
- L'arrêté d'autorisation d'utilisation d'eau en vue de la consommation humaine ;
- Le plan de zonage, réseaux et autres informations au 5000<sup>ème</sup> ;
- Le plan de zonage, réseaux et autres informations au 2000<sup>ème</sup>.

#### **4) Avis des Personnes Publics associés et Mission Régionale d'Autorité Environnementale Grand Est et son mémoire en réponse :**

- Les annexes sanitaires ;
- Le réseau d'eau potable ;
- Le zonage d'assainissement ;
- Les réseaux d'eaux pluviales ;
- Le plan pluie de la communauté urbaine du Grand Reims.

#### **5) Arrêté Préfectoral de Dérogation :**

- L'arrêté préfectoral accordant dérogation au principe d'extension limitée de l'urbanisation sur la commune de Poilly en date du 27 mars 2023.



**6) Porter à connaissance :**

- Arrêté préfectoral portant révision du classement sonore des infrastructures de transports ferroviaires de département de la Marne du 24 août 2022.

**4- Entretien :**

Le 27 mars 2024, en mairie de POILLY, j'ai rencontré monsieur le maire de la commune, ainsi que mesdames, la conseillère communautaire déléguée (CCD), la chef de projet à la planification de la communauté urbaine du Grand Reims et la responsable de pôle territorial du Tardenois ainsi que la responsable du bureau d'études AUDICCÉ, instructeur du dossier de la carte communale de Poilly.

Les participants m'ont fait l'historique de ce dossier d'élaboration de la carte communale, dont je me suis fait préciser les divers aspects juridiques, administratifs et techniques.

L'objectif commun de la commune de Poilly et de la communauté urbaine du Grand Reims est d'accompagner la croissance démographique et la consolidation des activités économiques :

La commune de Poilly souhaite accueillir une vingtaine de nouveaux habitants en faisant l'hypothèse d'un nombre de personnes par logement stabilisés autour de 2,47 à l'horizon 2033.

Ce qui nécessite une extension de la zone urbaine de 1,1445 ha de terres naturelles, agricoles et forestières ainsi réparties :

- 0,3826 ha en trois (3) secteurs en extension de la zone constructible en vue de la construction de huit (8) logements ;
- 0,7619 ha au sud-ouest de la zone constructible en vue de pérennisation d'activités viticoles et agricoles notamment la réalisation du projet de la maison de champagne Moët et Chandon.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale Grand Est a décidé par décision en date du 28 mars 2023 de soumettre la procédure d'élaboration de la carte communale de Poilly à évaluation environnementale jugeant la carte communale de Poilly susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la Directive n° 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

**5- Visite des lieux :**

- J'ai vérifié l'affichage de l'avis d'enquête, qui a été mis à la disposition du public dans le tableau d'affichage de la commune de POILLY.

- Deux (2) insertions sont parues dans la presse du département de la Marne (Matot Braine et la Marne agricole.

a) quinze (15) jours avant le début de l'enquête ;

b) huit (8) jours après le début de l'enquête.

Le commissaire enquêteur confirme avoir les dates de parution.

- A l'issue de notre entretien, nous avons effectué une visite complète de la commune.

## 6- Compte rendu de la réunion de concertation :

Je joins le compte rendu de la réunion de concertation préalable prévue par l'article R.123-9 du code de l'environnement. Un exemplaire a été remis à madame la Conseillère Communautaire Déléguée (CCD) et un autre inséré dans le dossier mairie de Poilly.

Un exemplaire a été remis à chaque membre de l'assemblée présente à la réunion du 27 mars 2024 par les soins de madame la responsable de Pôle du Tardenois. **(Pièce n°3).**

### 3<sup>ème</sup> partie- ANALYSE ET OBSERVATIONS.

#### 1- Climat pendant l'enquête :

- J'ai reçu 04 personnes dans un climat détendu et convivial. Ces personnes m'ont exposé leur requête et leur désir, je me suis fait un devoir de les renseigner, en leur demandant si elle désirait garder l'anonymat selon l'article L.312-1-2 du code des relations entre le public et l'administration.

#### 2- Personnes Publiques Associées :

- Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de la Marne **(Avis favorable à l'unanimité)**
- Chambre d'Agriculture de la Marne **(Avis favorable)**
- Parc naturel régional de la Montagne de Reims **(Avis favorable)**
- Direction des routes départementales **(Pas de remarque à formuler)**

#### 3- Mission Régionale d'Autorité Environnementale Grand Est et son mémoire en réponse :

- L'Ae recommande de joindre au dossier la copie de l'arrêté préfectoral du 27 mars 2023 accordant dérogation au principe d'extension limitée sur la commune de Poilly.

\* L'arrêté sera ajouté au dossier de la carte communale.

- L'Ae recommande à la collectivité de compléter l'analyse de la comptabilité avec les documents cadres supra-communaux (SRADDET, Charte du PNR, SDAGE, SAGE et le PCAET), afin de s'assurer que le projet de la carte communale s'inscrit bien dans le respect de leurs dispositions.

\* Le rapport de présentation détaille en pages 93 et suivantes, la comptabilité du projet de la carte communale avec les documents supra-communaux. Ce chapitre pourra être complété en fonction des évolutions qui seront apportées au projet de la carte communale après enquête publique.

- L'Ae recommande de réduire la consommation d'espaces, afin de respecter les dispositions di SRADDET (règle n° 16) qui prévoit dès présent, la division par deux de la consommation d'espaces à l'horizon 2030.

\* Sur la période de référence 2011-2021, la commune n'a quasiment pas consommée de foncier sauf à combler quelques dents creuses. Ce constat revient à interdire toute extension de l'urbanisation jusqu'à 2030, alors que le territoire en a besoin pour se développer et répondre aux besoins. Le projet de la carte communale prévoit une consommation foncière d'environ 1 ha. Dans le cadre de la territorialisation des objectifs de sobriété foncière, une commune ne peut être privée d'une surface minimale de consommation d'ENAF dès lors qu'elle est couverte par un document d'urbanisme prescrit (première délibération du conseil municipal ou communautaire votée), arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026. Pour la

décennie 2021-2031, cette garantie communale est d'au moins d'un hectare. Cette garantie communale constitue moins « un droit à consommer » qu'une possibilité offerte aux communes, dont la collectivité souhaite se saisir pour développer.

- L'Ae recommande :

- Revoir à la baisse sa projection démographique de façon à l'inscrire dans une tendance positive plus modérée, et en tenir compte pour ses besoins en nouveaux logements et la définition du périmètre constructible.

- Dans un souci d'économie du foncier, réfléchir à des leviers d'action permettant de réduire la rétention des terrains en zone urbaine, optimiser la largeur des accès agricoles et identifier les terrains bâtis supportant des bâtiments non utilisés ou dégradés pour lesquels des opérations de réhabilitation pourraient être entreprises.

- Et ceci pour retirer du périmètre constructible l'ensemble des terrains pour l'habitat situés en extension de la zone urbanisée, compte tenu de ses besoins réels établis sur la tendance récente.

\* Afin de définir les objectifs communaux et les orientations futures de la commune, trois scénarios ont été étudiés. La commune est arrivée aux conclusions suivantes. Le faible développement de l'habitat sur la commune (3 logements entre 2010 et 2019) peut être attribué à l'absence de terrains à bâtir disponibles en extension, du fait de l'application du RNU. Sur l'année 2017, un permis d'aménager pour un lotissement de 3 lots a été déposé pour des nouvelles habitations sur une ruine agricole. La demande est donc bien présente, mais l'offre de terrain est limitée. Actuellement, une des parcelles faisant l'angle à la rue du Trot et la RD 386 fait l'objet d'une demande de permis de construire. Il s'agit d'une parcelle de 854 m<sup>2</sup>. Une autre autorisation est également en cours sur la parcelle 793, le long de la rue de Pont de Pierre. Il est primordial pour la collectivité de sortir de cette impasse. Elle souhaite libérer du foncier pour réaliser de nouveaux logements et accueillir de nouveaux habitants. La commune a connu une dynamique démographique positive jusqu'en 1999. Les ménages ont vieilli sur place et les enfants ont été contraints de quitter le territoire, faute de terrains et de logements disponibles. Depuis cette date, la population communale stagne. La commune ne disposant pas de foncier, souhaiterait atteindre un objectif à 10 logements pour les dix prochaines années, afin de ne pas bloquer le développement du village. Il ne reste que 6 parcelles à bâtir en dent creuse, dont 3 qui sont des jardins privés, justifiant l'application d'une rétention foncière de 50%. Les autres dents creuses constituent 3 lots à bâtir dans un avenir proche. La commune a donc défini ses objectifs pour la production de 0,8 logements par an pour les 10 prochaines années, soit 8 logements et une consommation foncière de 0,3731 ha avec une moyenne de 800 m<sup>2</sup>/logement, pour une augmentation de population de près de 20 habitants.

- L'Ae recommande de mieux justifier les besoins de création d'une zone d'activité de 0,75 ha à cet endroit et de procéder au recensement et à l'étude de solutions alternatives, non consommatrices d'espaces agricoles ou forestiers, au niveau de l'intercommunalité.

\* Il ne s'agit pas de créer une nouvelle zone d'activités, mais de répondre à un projet de la maison de champagne Moët et Chandon. Elle a pour objectif de créer des bâtiments afin de faciliter l'accueil de la population saisonnière. Certains espaces pourront être mutualisés, afin de leur donner un usage toute l'année. Il s'agit par exemple, de zones de restauration, vestiaires et installations sanitaires qui permettront d'améliorer le quotidien des salariés viticoles sur le site. Ce projet est une réelle opportunité pour la commune de conserver son identité champenoise et de pérenniser l'activité viticole sur le territoire. La société Moët et Chandon a par ailleurs, pour répondre à ses besoins, déjà réalisé de tels bâtiments d'accueil à proximité de ses infrastructures dans d'autres communes du vignoble. Le site sur la commune

de Poilly a été retenu, car la société est déjà implantée à proximité. Il est également stratégique par son rayonnement qui s'étend aux communes viticoles voisines. Il permettra de rassembler les vendangeurs et les ouvriers sur un lieu unique et ainsi éviter la multiplication de structures d'hébergement sur le territoire. Ce projet qualitatif en termes d'architecture et d'insertion paysagère s'insérera au mieux dans le village et constituera un lieu d'accueil adapté au travail des saisonniers.

- L'Ae recommande de prendre des mesures permettant d'informer le public sur les dispositions constructives (pas de cave ou de sous-sol par exemple) permettant d'assurer la sécurité des biens en cas de remontée de nappes d'eau souterraine.

\* Le rapport de présentation sera complété par les recommandations sur les techniques de construction dans les zones concernées par les remontées de nappes phréatiques.

- L'Ae recommande de rappeler les prescriptions constructions induites par la réglementation nationale à prendre en compte lors de la réalisation des constructions nouvelles et de prendre toutes les dispositions nécessaires pour informer le public sur l'aléa retrait-gonflement des argiles.

\* Le rapport de présentation sera complété par les dispositions du code de la construction (articles R.112-5 à R.112-9 du code de l'environnement). Seront notamment rappelées les obligations (études géotechniques) qui incombent aux actes de vente ou pour les contrats de construction conclus après le 01 janvier 2020, dans les zones d'aléa moyen ou fort, définies par l'arrêté du 22 juillet 2020.

- L'Ae recommande de compléter le règlement graphique par le report de la bande d'inconstructibilité autour de l'autoroute A4 et par les emprises des secteurs affectés par le bruit le long des infrastructures concernées où des normes d'isolation acoustique sont à respecter.

\* Le règlement graphique sera complété en conséquence.

- L'Ae recommande de préciser l'aire d'alimentation du captage d'eau destinée à la consommation humaine.

\* Le captage dessert les communes de Poilly, Bouleuse et Sarcy. Il n'est pour l'instant pas prévu d'étudier l'aire d'alimentation du captage. En effet, le captage de Poilly n'est pas classé sensible au SDAGE 2022-2027. Il ne présente pas de problèmes de qualité particuliers. Des études AAC sont en cours dans le périmètre du Grand Reims. Ces études nécessitent des moyens humains, techniques et financiers qui sont pour le moment fléchés vers les captages sensibles ou avec une problématique de qualité de l'eau avérée.

- L'Ae recommande, dans un souci de préservation de la ressource en eau, de retirer du périmètre constructible de la carte communale, les secteurs en extension du périmètre de protection immédiate du captage d'eau potable de Poilly, et d'éviter le plus possible la construction dans les périmètres de protection rapprochée (secteur n° 3 et nouvelle zone d'activités).

\* Le périmètre de protection du captage d'eau potable a bien été pris en considération dans la délimitation des zones constructibles de la carte communale, en cohérence avec la déclaration d'utilité publique et les recommandations de l'agence régionale de santé.

- L'Ae recommande de compléter le dossier par :

\* L'actualisation du diagnostic des installations d'assainissement autonomes existantes ;

\* Les modalités de traitement des eaux usées des bâtiments à usage d'activités.

\* De nombreuses installations d'assainissement autonome ont été réhabilitées ces dernières années suite à une action de la communauté urbaine du Grand Reims et des aides financières de l'agence de l'eau.

Tous les bâtiments à usage d'activités disposent d'un assainissement non collectif.

- L'Ae recommande de compléter le dossier par l'impact du développement d'une nouvelle zone d'activités sur la qualité de l'air et les mobilités. Elle encourage la collectivité à mener une réflexion sur les modes de déplacements piétonniers ou cyclables et sur le développement des pratiques de covoiturage en cohérence avec son PCAET.

\* La collectivité n'a pas l'ambition de créer une nouvelle zone d'activités économiques. Le projet Moët et Chandon ne va pas augmenter de manière significative la circulation dans la commune dans la mesure où l'activité y est déjà implantée. De plus, l'implantation d'un bâtiment hébergement à proximité immédiate du vignoble permettra de limiter les déplacements des ouvriers et des saisonniers et par conséquent la pollution. Le projet de carte communale est sans incidence sur les modalités et la qualité de l'air.

- L'Ae recommande de retenir des indicateurs mesurables et adaptés au suivi de la carte communale. Les valeurs de départ et à atteindre devront être précisées ainsi que les modalités de suivi de la mise en œuvre de la carte communale (bilan, mesures correctives.)

\* Les indicateurs pourront être complétés comme demandé par l'autorité environnementale.

#### **PERMANENCE DU MERCREDI 17 AVRIL 2024.**

J'ai été reçu par monsieur le Maire de la commune de Poilly.

J'ai reçu madame la Responsable de Pôle du Tardenois qui m'a remis les documents suivants :

- Le compte rendu de la réunion de concertation préalable prévue par l'article R. 123-9 du code de l'environnement (réunion en mairie de Poilly en date du 27 mars 2024) signé par

madame la Conseillère Communautaire Déléguée et le bilan de concertation de la carte communale de Poilly.

- La délibération n° CC2017-200 du Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine du Grand Reims en date du 29 juin 2017.

J'ai reçu madame GRAVINA Anne 6, petite rue 51170 POILLY

#### **Ses questions :**

1) je n'ai pas trouvé sur internet le projet des secteurs en cours d'extension de la future carte communale de la commune de Poilly.

2) Quels sont ces secteurs ?

#### **Mes réponses :**

1) La composition du dossier comporte le rapport de présentation dont l'évaluation environnementale se trouve sur internet.

2) Les différents secteurs sont les suivants :

**Secteur n° 1 (surface 1468 m2 dans la documentation)**

Ce secteur est le plus favorable au développement de la commune. Il est le plus éloigné des enjeux naturels. Les champs situés entre le chemin de la Montagne et la rue du Trot forment un ensemble logique pour le développement communal sur 10 années et plus.

La voirie est carrossable, le réseau d'eau potable traverse le secteur et le réseau électrique passe à proximité. Les travaux d'extension des équipements du secteur seraient donc mineurs. Un passage de 7 mètres a été préservé sur la partie Nord Est du secteur en extension, afin de prévoir l'avenir et permettre un éventuel accès à une future zone de développement à long terme.

La configuration de la zone constructible permet de préserver les accès aux deux exploitants agricoles présents sans les enclaver. En dehors d'une perte en surfaces à long terme, la parcelle reste exploitable.

#### **Secteur n° 2 (surface 1035 m2 dans la documentation)**

La ruelle de la Riotte est une impasse, mais les réseaux d'eau potable et électriques sont déjà présents. Un renforcement du chemin est à prévoir pour le rendre carrossable. La zone constructible s'arrête à la limite de la ZNIEFF.

#### **Secteur n° 3 (surface 1228 m2 dans la documentation)**

La rue du Trot ne nécessiterait qu'une extension du réseau électrique sur quelques mètres. Cependant on y retrouve le captage de Poilly et son périmètre immédiat.

L'ensemble du village est compris dans son périmètre rapproché. L'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter le captage n'interdit pas la construction d'habitation, mais l'ARS recommande de ne pas implanter de construction en limite du périmètre immédiat.

Aussi, la commune a fait le choix d'éloigner la zone constructible d'une distance de 8 mètres à partir du bord de périmètre immédiat. Cette distance est égale à celle entre le terrain du captage et le bâtiment de Moët et Chandon, présent du côté Est de ce même périmètre.

#### **Secteur n° 4 (surface 7502 m2 dans la documentation)**

##### **La zone constructible à vocation d'activités (Ca)**

La zone constructible à vocation d'activités représente le quatrième secteur d'extension sur le territoire communal. Ce secteur doit permettre à la société Moët et Chandon de réaliser des bâtiments d'hébergement des vendangeurs et ainsi conforter l'activité viticole sur la commune.

Ce secteur est classé en zone constructible spécifique à vocation d'activité économique.

Ce site a été retenu car la société Moët et Chandon est déjà implantée à proximité. Il est également stratégique par son rayonnement qui s'étend aux communes viticoles voisines. Il permettra de rassembler les vendangeurs et les ouvriers sur un lieu unique et ainsi éviter la multiplication de structures d'hébergement sur le territoire. Ce projet qualitatif en termes d'architecture et d'insertion paysagère s'insérera au mieux dans le village et constituera un lieu d'accueil adapté au travail des saisonniers.

Le secteur 4 représente une surface de 7502 m2. Il évite la zone tampon du PNR. Il prend en compte la bande de retrait de 6 m des berges de cours d'eau imposée par le SAGE Aisne Vesle Suipe. Cette emprise est justifiée par les contraintes techniques générées par la topographie du terrain qui conditionnent l'implantation des futurs bâtiments.

J'ai reçu le 24 avril 2024 à mon domicile, un extrait du bulletin d'information n° 20245/1 de la commune de Poilly qui dans sa rubrique questions et informations diverses informe sa population que l'élaboration de sa carte communale avance. La prochaine étape est l'enquête publique qui se déroule di mercredi 17 avril 2024 à 09 h 00 jusqu'au vendredi 17 mai 2024 à 12 h 00.

Le dossier d'enquête publique pourra être consultable en mairie aux heures habituelles de permanences de la mairie (mardi de 18 h 15 à 19 h 15) et un registre d'enquête publique sera disponible pour y apporter les éventuelles observations.  
Pour plus d'informations, un avis d'enquête publique est présent sur le tableau d'affichage de la mairie.

Le 24 avril 2024, j'ai envoyé un mail à l'ARS Grand Est, dont voici la teneur :  
Je me présente, monsieur Claude VIGNON, commissaire enquêteur de la carte communale de Poilly dans la Marne.  
Une première enquête ayant déjà lieu sur ce sujet, j'en instruit la deuxième.  
J'ai demandé à maintes reprises l'avis de l'ARS : le bureau AUDICCÉ me répond que cela n'est pas obligatoire. D'après la première étude, vous aviez donné votre avis me semble-t-il ?  
Pourriez-vous me l'envoyer à mon adresse mail.  
Dans l'attente d'une réponse, veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments respectueux.

### **PERMANENCE DU SAMEDI 04 MAI 2024.**

J'ai été reçu par un conseiller municipal de la commune de Poilly.

J'ai reçu 03 personnes :

- Madame Françoise LETOFFE 10, rue de Fismes 51170 FAVEROLLES et COËMY ;
- Monsieur Jean Christophe LETOFFE Dirigeant de SCEA DARVOGNE 51170 POILLY ;
  
- Monsieur Guillaume LETOFFE 3, grande rue 51170 POILLY.

### **Leur question :**

Quels sont les secteurs en cours d'extension de la future carte communale de Poilly.

### **Ma réponse :**

Les différents secteurs sont les suivants :

#### **Secteur n° 1 (surface 1468 m2 dans la documentation)**

Ce secteur est le plus favorable au développement de la commune. Il est le plus éloigné des enjeux naturels. Les champs situés entre le chemin de la Montagne et la rue du Trot forment un ensemble logique pour le développement communal sur 10 années et plus.

La voirie est carrossable, le réseau d'eau potable traverse le secteur et le réseau électrique passe à proximité. Les travaux d'extension des équipements du secteur seraient donc mineurs. Un passage de 7 mètres a été préservé sur la partie Nord Est du secteur en extension, afin de prévoir l'avenir et permettre un éventuel accès à une future zone de développement à long terme.

La configuration de la zone constructible permet de préserver les accès aux deux exploitants agricoles présents sans les enclaver. En dehors d'une perte en surfaces à long terme, la parcelle reste exploitable.

#### **Secteur n° 2 (surface 1035 m2 dans la documentation)**

La ruelle de la Riotte est une impasse, mais les réseaux d'eau potable et électriques sont déjà présents. Un renforcement du chemin est à prévoir pour le rendre carrossable. La zone constructible s'arrête à la limite de la ZNIEFF.

#### **Secteur n° 3 (surface 1228 m2 dans la documentation)**

La rue du Trot ne nécessiterait qu'une extension du réseau électrique sur quelques mètres. Cependant on y retrouve le captage de Poilly et son périmètre immédiat.

L'ensemble du village est compris dans son périmètre rapproché. L'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter le captage n'interdit pas la construction d'habitation, mais l'ARS recommande de ne pas implanter de construction en limite du périmètre immédiat.

Aussi, la commune a fait le choix d'éloigner la zone constructible d'une distance de 8 mètres à partir du bord de périmètre immédiat. Cette distance est égale à celle entre le terrain du captage et le bâtiment de Moët et Chandon, présent du côté Est de ce même périmètre.

#### **Secteur n° 4 (surface 7502 m2 dans la documentation)**

##### **La zone constructible à vocation d'activités (Ca)**

La zone constructible à vocation d'activités représente le quatrième secteur d'extension sur le territoire communal. Ce secteur doit permettre à la société Moët et Chandon de réaliser des bâtiments d'hébergement des vendangeurs et ainsi conforter l'activité viticole sur la commune. Ce secteur est classé en zone constructible spécifique à vocation d'activité économique.

Ce site a été retenu car la société Moët et Chandon est déjà implantée à proximité. Il est également stratégique par son rayonnement qui s'étend aux communes viticoles voisines. Il permettra de rassembler les vendangeurs et les ouvriers sur un lieu unique et ainsi éviter la multiplication de structures d'hébergement sur le territoire. Ce projet qualitatif en termes d'architecture et d'insertion paysagère s'insérera au mieux dans le village et constituera un lieu d'accueil adapté au travail des saisonniers.

Le secteur 4 représente une surface de 7502 m2. Il évite la zone tampon du PNR. Il prend en compte la bande de retrait de 6 m des berges de cours d'eau imposée par le SAGE Aisne

Vesle Suipe. Cette emprise est justifiée par les contraintes techniques générées par la topographie du terrain qui conditionnent l'implantation des futurs bâtiments.

**- Monsieur Jean Christophe LETOFFE Dirigeant de SCEA DARVOGNE 51170 POILLY a déposé par écrit sur le registre d'enquête publique, je cite son écrit : Pourquoi les parcelles A 450 et A 847 sont en augmentation de terrains constructibles qui sont déjà répertoriées sur la carte présentée à l'enquête publique. Comment se fait-il que les autres parcelles jouxtant n'aient pas pu en bénéficier ?**

##### **Ma réponse :**

Le Hameau de Peuzennes au nord du village, n'a pas vocation à se développer. La zone constructible est circonscrite aux parcelles bâties dans ce secteur.

##### **Question prévue dans mon procès-verbal de synthèse :**

Dans sa délibération n° 14-2021 en date du 07 juillet 2021, le conseil municipal de la commune de Poilly souhaite la modification des limites constructibles des parcelles A 847 et A 450 au hameau de Peuzennes.

Lors de l'enquête publique précédente, le commissaire enquêteur avait noté que la réduction de la surface constructible des parcelles en cause est particulièrement restrictive pour les propriétaires, car elle leur interdit de facto la construction d'un garage ou d'un cabanon de jardin par exemple.

Dans le cadre de l'enquête publique E 24000005/51, le rapport de présentation du 23 décembre 2022 prend en compte 4 secteurs en extension possible, mais ne fait pas état des parcelles A 847 et A 450, sauf erreur de ma part. Par compte le plan de zonage au 1/1500 et au 1/4000 comportent les modifications des limites.



**Je demande à madame la Conseillère Communautaire Déléguée du Pôle du Tardenois, qui a élargé le dossier de carte communale et au cabinet AUDDICÉ de me préciser les raisons et de me donner les superficies exactes de la modification de la zone constructible de ces deux parcelles à Peuzennes, et qui ne font pas partie du dossier d'enquête publique ?**

**Dans la nouvelle demande de dérogation à l'article L.142-4 du code de l'urbanisme, présentée par la communauté urbaine du Grand Reims pour la modification du secteur 4 en date du 24 janvier 2023, le hameau de Peuzennes ne fait pas partie, me semble-t-il d'aucune modification.**

**PERMANENCE DU VENDREDI 17 MAI 2024.**

J'ai été reçu par l'épouse d'un adjoint de la commune de Poilly.

Je n'ai reçu aucune personne pendant les trois heures de ma permanence.

Le commissaire enquêteur a pris en considération, la déposition écrite dans le registre d'enquête publique de la commune de Poilly en date du 15 mai 2024 (jour de la permanence mairie de 18H15 à 19H15) de monsieur Alain de CEULENEER, habitant et propriétaire au 3 hameau de Peuzennes 51170 POILLY.

**Je cite :**

Je souhaite que les limites de la zone C à Peuzennes épousent les limites actuelles des parcelles A 847 et A 450.

Ce point avait été évoqué et validé dans la précédente enquête du 25/04/2021 au 29/05/2021 relative à la carte communale.

Il a été acté dans la délibération n° 14-2021 du 07/07/2021 et dans le plan de zonage.

**Réponse du commissaire enquêteur qui va poser la question dans son procès-verbal de synthèse.**

Dans sa délibération n° 14-2021 en date du 07 juillet 2021, le conseil municipal de la commune de Poilly souhaite la modification des limites constructibles des parcelles A 847 et A 450 au hameau de Peuzennes, vu l'observation n° 2.

Lors de l'enquête publique précédente, le commissaire enquêteur avait noté que la réduction de la surface constructible des parcelles en cause est particulièrement restrictive pour les propriétaires, car elle leur interdit de facto la construction d'un garage ou d'un cabanon de jardin par exemple.

Cette enquête a été rendu caduque suite à la demande de la société Moët et Chandon d'implanter un bâtiment d'hébergement attenant à leurs bâtiments d'exploitation actuels, sur des parcelles situées dans le périmètre immédiat de la zone urbanisée mais hors des zones constructibles définies dans le projet de la carte communale.

**Afin de donner une suite positive à ce projet au sein de la carte communale, il conviendrait de revenir en arrière dans la procédure.**

Un arrêté n° CUGR-DUPAAPT-2024-001 en date du 13 mars 2024, arrête qu'il sera procédé à une enquête publique sur l'élaboration de la carte communale de Poilly pour une durée de 31 jours, qui se déroulera du mercredi 17 avril 2024 au vendredi 17 mai 2024, Dossier n° E 24000005/51, enquête actuelle.

Cette enquête publique fait suite à la nouvelle demande de dérogation à l'article L.142-4 du code de l'urbanisme, présentée par la communauté urbaine du Grand Reims pour la

modification du secteur 4 en date du 24 janvier 2023. **(La communauté urbaine du Grand Reims ne fait pas mention des parcelles A 847 et A 450)**, sauf erreur de ma part, car je ne possède pas la demande de dérogation à l'article L.142-4 du code de l'urbanisme, présentée par la communauté urbaine du Grand Reims pour la modification du secteur 4 en date du 24 janvier 2023 **(je demande à madame la responsable du pôle du Tardenois de me l'envoyer à mon domicile)**.

Dans le cadre de l'enquête publique E 24000005/51, le rapport de présentation du 23 décembre 2022 prend en compte 4 secteurs en extension possible, mais ne fait pas état des parcelles A 847 et A 450, sauf erreur de ma part. Par compte le plan de zonage au 1/1500 et au 1/4000 comportent les modifications des limites.

**Je demande à madame la Conseillère Communautaire Déléguée du Pôle du Tardenois, qui a élargée le dossier de la carte communale et au cabinet AUDDICÉ de me préciser les raisons et de me donner les superficies exactes de la modification de la zone constructible de ces deux parcelles à Peuzennes, et qui ne font pas partie du dossier d'enquête publique ?**

**Dans la nouvelle demande de dérogation à l'article L.142-4 du code de l'urbanisme, présentée par la communauté urbaine du Grand Reims pour la modification du secteur 4 en date du 24 janvier 2023, le hameau de Peuzennes ne fait pas partie, me semble-t-il, d'aucune modification.**

L'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de la Marne en séance du 14 mars 2023 est le suivant :

La commune se situe en « zone blanche » du SCOT2R.

La carte communale de Poilly prévoit de créer des extensions hors partie actuellement urbanisée d'une surface totale de 1,1445 ha répartie de la façon suivante :

\* secteur 1 : 0,1568 ha

\* secteur 2 : 0,1028 ha

\* secteur 3 : 0,1230 ha

\* secteur 4 : 0,7619 ha

Superficie totale : 1,1445 ha

Les trois premiers secteurs sont destinés à de l'habitat et le quatrième est destiné à de l'activité économique.

D'où l'arrêté préfectoral accordant dérogation au principe d'extension limitée de l'urbanisation sur la commune de Poilly en date du 27 mars 2023 qui arrête :

#### **Article 1**

Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté préfectoral du 18 septembre 2020 susvisé.

#### **Article 2**

La communauté urbaine du Grand Reims est autorisée à procéder à l'ouverture à l'urbanisation de quatre secteurs, sur le territoire de la commune de Poilly, d'une surface totale de 1,145 ha

Secteurs à vocation d'habitat :

\* secteur 1 : 0,1568 ha

\* secteur 2 : 0,1028 ha

\* secteur 3 : 0,1230 ha

Secteur à vocation économique :

\* secteur 4 : 0,7619 ha

**Le plan annexé au présent arrêté reprend les secteurs référencés ci-dessus.**

**Article 3**

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Châlons en Champagne dans un délai de 2 mois à compter de la mesure de publicité la plus tardive.

**Article 4**

Le secrétaire général de la préfecture, le Sous-Préfet de l'arrondissement de Reims, la présidente de la communauté urbaine du Grand Reims, le maire de la commune de Poilly et le directeur départemental des territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera affiché au siège de la communauté ainsi qu'en mairie de Poilly et sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

La surface totale des 4 secteurs se trouvant dans l'arrêté préfectoral accordant dérogation au principe d'extension limitée de l'urbanisation sur la commune de Poilly est de 1,1445 ha, alors que la surface dans la documentation de l'enquête publique est de 1,1223 ha, **différence de surface : 222 m2. Pourquoi ?**

**4<sup>ème</sup> partie PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE (Annexe 1)**

J'ai remis le procès-verbal de synthèse le vendredi 24 mai 2024 en mairie de Poilly, siège de l'enquête publique à madame la Conseillère Communautaire Déléguée du Pôle du Tardenois ; Étaient présents :

- Le Chef de projet à la planification de la Communauté Urbaine du Grand Reims ;
- Le Responsable du Pôle du TARDENOIS ;
- La responsable d'études du Cabinet AUDDICÉ ;
- Le Maire de la commune de POILLY ;
- Le Commissaire Enquêteur.

**Elle dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.**

**5<sup>ème</sup> partie MÉMOIRE EN RÉPONSE (Annexe 2).**

La Communauté Urbaine du Grand Reims m'a transmis le mémoire en réponse le 06 juin 2024.

Les réponses produites sont cohérentes et pertinentes et n'ont pas nécessité de demande d'information complémentaire,

**LES AVANTAGES QUI SONT FAVORABLES AU PROJET :**

L'objectif commun de la commune de Poilly et de la communauté urbaine du Grand Reims est d'accompagner la croissance démographique et la consolidation des activités économiques :

La commune de Poilly souhaite accueillir une vingtaine de nouveaux habitants en faisant l'hypothèse d'un nombre de personnes par logement stabilisés autour de 2,47 à l'horizon 2033.

Ce qui nécessite une extension de la zone urbaine de 1,1445 ha de terres naturelles, agricoles et forestières ainsi réparties :

- 0,3826 ha en trois (3) secteurs en extension de la zone constructible en vue de la construction de huit (8) logements ;

- 0,7619 ha au sud-ouest de la zone constructible en vue de pérennisation d'activités viticoles et agricoles notamment la réalisation du projet de la maison de champagne Moët et Chandon.
- L'enjeu et la sensibilité du projet de la carte communale sont jugés faibles vis-à-vis de la topographie, de la géologie et de l'hydrogéologie.
- L'enjeu et la sensibilité vis-à-vis de la démographie et du parc de logement sont jugés positifs ;
- Le bassin versant de la commune de Poilly appartient au bassin de la Seine Normandie et doit répondre administrativement aux objectifs du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine Normandie.
- Le document d'urbanisme doit prendre en compte les objectifs de protection définis dans le SAGE « Aisne Vesle Suippe ».
- Elle doit répondre aux objectifs du Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie.
- Le plan pluie sera annexé au dossier de la carte communale, cette démarche répondra à deux enjeux :
  - \* Réduire le risque d'inondation : l'eau stocké dans les sols permet de diminuer les volumes s'écoulant en surface, donc le risque de saturation des rivières et des réseaux.
  - \* Reconquérir le bon état des masses d'eau : une meilleure gestion des eaux pluviales passe avant tout par une approche préventive visant la limitation à la source des apports de pollution.
- Aucune installation classée (ICPE) n'est recensée sur la commune.
- L'enjeu et la sensibilité du projet de carte communale vis-à-vis du risque industriel sont jugés faibles.
- Les cavités souterraines sont éloignées des espaces urbanisés.
- le territoire n'est pas concerné par le périmètre d'une Zone de Protection Spéciale (ZPS, Directive « oiseaux »), d'une Zone Spéciale de Conservation (ZSC Directive « habitat ») ou d'un site d'intérêt communautaire au titre de la constitution du réseau Natura 2000, mais le village de Poilly est concerné par une ZNIEFF de type 2 « Vallée de l'Ardre et de ses affluents entre Saint-Imoges et Fismes ».
- La commune n'est pas concernée par une zone humide d'importance internationale.
- Afin de s'assurer que le projet de la carte communale n'impacte pas de zones humides, une étude a été réalisée avec la commune sur tous les secteurs potentiellement urbanisables, avant de décider du tracé de la zone constructible.
- L'enjeu et la sensibilité du projet de la carte communale vis-à-vis de la faune, flore et habitats sont jugés faibles à modérés et faibles pour les espaces naturels, agricoles et forestiers.

- L'enjeu et la sensibilité du projet vis-à-vis du grand paysage, du paysage urbain et du patrimoine sont jugés faibles à positifs.
- Les espaces boisés et les ripisylves des cours d'eau sont classés en zone non constructible. Le dossier a pris en compte la trame verte et bleue (TVB). L'enjeu et la sensibilité du projet par rapport à la carte communale vis-à-vis de la trame verte et bleue sont jugés modérés ;
- Pour le secteur à vocation d'activités (secteur 4), une partie de la parcelle à proximité du ruisseau est une zone humide. Une zone tampon de 20 mètres a été délimitée autour du ruisseau et se situe en zone non constructible ;
- La carte communale de Poilly inscrit en zone non constructible les zones humides et évite l'extension urbaine sur la ZNIEFF de type II, en prenant en compte :
  - Le plan pluie de la communauté urbaine du Grand Reims qui a été approuvé par le conseil communautaire le 30 mars 2023. Cette démarche répond à 2 enjeux :
    - \* Réduire le risque d'inondation.
    - \* Reconquérir le bon état des masses d'eau.
- Selon le zonage sismique du territoire français, entré en vigueur au 1<sup>er</sup> mai 2011, la commune de Poilly est en zone sismicité 1 (il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible).
- L'activité économique de la commune repose principalement sur l'activité viticole et agricole. Le village de Poilly n'est pas seulement utilisé pour sa fonction résidentielle, mais également pour sa fonction économique.  
Cette commune rurale concentre un nombre d'emplois plus important que les besoins de ses habitants.  
L'indice de concentration d'emploi sur la commune en 2019 est de 160 emplois pour 1000 personnes, en comparaison à celui de la communauté urbaine du Grand Reims qui est de (110,5). L'enjeu et la sensibilité du projet vis-à-vis de l'activité économique sont jugés positifs.
- La carte communale de Poilly est compatible avec le programme local d'habitat du Grand Reims, car la commune prévoit un développement de 10 logements sur les dix prochaines années.
- La carte communale prend en compte le plan climat air énergie territorial (PCAET) de Champagne-Ardenne qui a été approuvé par arrêté préfectoral du 29 juin 2012, elle prend en compte ces objectifs dans son projet de développement en resserrant les constructions en limite de village et en permettant l'implantation de nouvelles habitations auprès des activités présentes. Cette disposition permet de limiter les déplacements et d'optimiser les réseaux d'énergie. Elle préserve également les espaces naturels et corridors écologiques, régulateurs du réchauffement climatique.
- La carte communale prend en compte les points de vue panoramique et classe en zone non constructible le coteau viticole et les zones boisées.
- **Les réponses à mon procès-verbal de synthèse par le bureau AUDDICÉ (synthèse)**

- 1) Les surfaces des 4 secteurs pour lesquels la collectivité a sollicité le Préfet au titre de la demande de dérogation à la règle d'urbanisation limitée sont cohérentes entre le dossier de la carte communale (rapport de présentation-pages 108 à 115) et le dossier de demande de dérogation transmis au Préfet. Dans la carte annexée à l'arrêté préfectoral, les surfaces ont été arrondies différemment, ce qui explique la différence de 222 m<sup>2</sup>. Cette différence n'est pas significative et ne remet pas en cause la dérogation accordée par le Préfet.
- 2) En ce qui concerne les aléas fort de retrait/ gonflement des argiles, la collectivité a bien tenu compte de cet enjeu dans l'étude de son projet de carte communale. L'évaluation environnementale propose des mesures d'évitement et de réduction des impacts (pages 118 et 119).
- 3) Des études zones humides ont été réalisées au niveau des secteurs 2 et 4 ouverts à l'urbanisation. Elles sont annexées au dossier de carte communale. Pour le secteur 2, l'expertise conclue à l'absence de zone humide. Pour le secteur 4, l'expertise conclue à la présence d'une zone humide effective uniquement sur la parcelle ZE 43. La zone humide se limite aux berges du ruisseau sur une bande de 2 à 5 mètres de part et d'autre du cours d'eau. Lors de la délimitation du secteur ZCa, il a été tenu compte de la présence d'une zone humide par son évitement total.
- 4) Concernant le hameau de Peuzennes, la limite de la zone constructible a été délimitée en tenant compte de l'enveloppe bâtie existante correspondant aux habitations principales et à leurs annexes. L'objectif est de conforter ce noyau bâti existant sans permettre son extension. La carte de l'occupation des sols, figurant dans le rapport de présentation en page 57, identifie bien les constructions du hameau de Peuzennes comme des espaces urbanisés.

Ce secteur n'a pas fait l'objet de demande de dérogation à la règle d'urbanisation limitée auprès du Préfet, car il ne constitue pas une extension de l'urbanisation en consommation sur des espaces agricoles, naturels ou forestiers.

Le dossier de la carte communale soumise à enquête publique n'a pas lieu de faire référence à cette évolution du zonage considérant que la VI de la carte communale (objet de la première enquête publique) n'a jamais été approuvée. Les justifications doivent être apportées sur l'état actuel des terrains et non sur le projet précédent.

### **LES INCONVÉNIENTS QUI SONT DÉFAVORABLES AU PROJET :**

- D'après le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) de la Marne datant de 2019, les risques majeurs sont les suivants ;
    - \* Mouvement de terrain dû à la présence de cavités souterraines ;
    - \* Glissement de terrain ;
    - \* Présence d'un aléa de retrait gonflement des argiles (1) ;
- (1) Le référentiel du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) ainsi que les recommandations destinées à l'information de la population sur les mesures préventives à adopter en matière de construction sont consultables, à la date d'approbation de la carte communale, sur le site internet : <https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles>
- Transport de matières dangereuses (la commune est concernée par le risque de transport de matières dangereuses. L'autoroute A4 « route classée à grande circulation » passe au Nord du territoire à 4 kilomètres).

- La commune de Poilly est concernée par un aléa fort de retrait gonflement des sols argileux au niveau des espaces urbanisés et sur le Nord-Est du territoire. Un aléa moyen est recensé aux abords des espaces urbanisés et aux extrémités du finage communal. Le reste du territoire est concerné par un aléa faible.

- Sur la commune, une sensibilité moyenne à très élevée aux remontées de nappes existe dans la vallée de l'Ardre et du Noron, incluant une partie du village de Poilly et du hameau de Peuzennes ainsi que la partie sud-ouest de la zone constructible.

**La mission régionale environnementale Grand Est recommande de prendre des mesures permettant d'informer le public sur les dispositions constructibles (pas de cave ou de sous-sol par exemple) permettant d'assurer la sécurité des biens en cas de remontée de nappes d'eau souterraine ;**

- Toute parcelle en Zone Humide au titre de la loi sur l'eau ou en Zone à Dominance Humide doit être classée en zone non constructible (**La commune a effectué des études de localisation et des sondages pédologiques et études floristiques, avant de décider du tracé de la zone constructible**). L'enjeu et la sensibilité de la carte communale vis-à-vis des zones humides et de la Trame Verte et Bleue sont jugés modérés ;

- La commune est concernée par deux infrastructures de transport routière (autoroute A4) et ferroviaire (ligne à grande vitesse Est) qui génèrent des nuisances sonores potentielles et impliquent un recul acoustique respectif de 300 m et 250 m, selon le classement de la voie ;

- L'église Saint Rémy est classée monument historique, ce classement génère un périmètre de protection de 500 mètres autour du monument constituant une servitude d'utilité publique. Tout acte d'urbanisme doit obtenir préalablement l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France ;

- La carte communale ne dispose pas de son propre règlement. Il est fait application dispositions du Règlement National d'urbanisme. Elle ne permet pas d'atteindre l'objectif de l'article 8 de la Charte du Parc naturel régional de la Montagne de Reims ;

- La MRAé stipule l'augmentation prévue de 1,08 ha de la zone constructible de la carte communale n'est pas cohérente avec la déclinaison de loi climat et résilience du 22 août 2021, qui prévoit une division par deux du rythme de consommation d'espaces pour la période 2021 – 2031 par rapport aux dix années précédentes et vise le « zéro artificialisation nette » en 2050 ;

- La carte communale de Poilly est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

**- Les réponses à mon procès-verbal de synthèse par le bureau AUDDICÉ**

**Le commissaire enquêteur a demandé l'avis de L'agence régionale de santé à maintes reprises et lors de son procès-verbal de synthèse. Après plusieurs refus du bureau d'études, il ne peut vérifier la véracité de leur réponse au sujet de la recommandation de la mission régionale de l'autorité environnementale ci-dessous.**

- L'Ae recommande, dans un souci de préservation de la ressource en eau, de retirer du périmètre constructible de la carte communale, les secteurs en extension du périmètre de

protection immédiate du captage d'eau potable de Poilly, et d'éviter le plus possible la construction dans les périmètres de protection rapprochée (secteur n° 3 et nouvelle zone d'activités).

\* Le périmètre de protection du captage d'eau potable a bien été pris en considération dans la délimitation des zones constructibles de la carte communale, en cohérence avec la déclaration d'utilité publique et **les recommandations de l'agence régionale de santé.**

- 7) L'ARS ne fait pas partie de la liste des personnes publiques associées et consultées sur le projet de carte communale. La liste des personnes publiques associées est établie à l'article L.132-7 du code de l'urbanisme. L'ARS a été sollicitée directement par la MRAe dans le cadre de son avis.

- 5) L'Ae recommande de compléter le règlement graphique par le report de la bande d'inconstructibilité autour de l'autoroute A4 et par les emprises des secteurs affectés par le bruit le long des infrastructures concernées où des normes d'isolation acoustique sont à respecter.

\* Le règlement graphique sera complété en conséquence

- Une bande d'inconstructibilité de 100 m grève les terrains situés de part et d'autre de l'autoroute A4, route classée à grande circulation. La zone non constructible est principalement concernée ainsi qu'une partie de la zone d'activité (ZCa) existante ;

\* Le règlement graphique sera complété. A noter que la règle d'inconstructibilité le long des voies classées à grande circulation s'applique en dehors des espaces urbanisés.

- 12) L'article 12 de la Charte du PNR porte sur la conservation du patrimoine naturel. Les études et inventaires réalisés par le Parc ont permis après hiérarchisation, de différencier les espaces de nature ordinaire des espaces naturels remarquables qualifiés ZNSIR. Ces derniers, cartographiés au plan du Parc, doivent être considérés comme des noyaux durs du territoire dont le Parc et ses partenaires se portent garants de leur pérennité.

Le rapport de présentation sera complété pour mentionner cet article.

A noter que les incidences du projet de carte communale sur les milieux naturels sont considérées faibles à modérées. Après les mesures d'évitement. Les incidences sont jugées faibles. Le projet de carte communale est donc compatible avec les dispositions de la Charte du PNR en préservant les milieux naturels les plus remarquables.

## MON ANALYSE

**Considérant** l'arrêté préfectoral accordant la dérogation au principe d'extension limitée de l'urbanisation sur la commune de Poilly en date du 27 mars 2023, faisant suite à la nouvelle demande de dérogation à l'article L.142-4 du code de l'urbanisme, présentée par la communauté urbaine du Grand Reims pour la modification du secteur 4 en date du 24 janvier 2023.

**Considérant** que les formalités prescrites pour l'enquête publique ont été exécutées dans les conditions qui ont été décrites dans ce document de manière satisfaisante.

**Considérant** que l'information au public par voie d'affichage, de presse, de communication et d'internet a été excellente.

**Considérant** que toute personne intéressée a pu disposer d'informations suffisantes et déposer ses observations, celles-ci étant prises en compte dans l'analyse et les conclusions.



**Considérant** que l'objectif commun de la commune de Poilly et de la communauté urbaine du Grand Reims est d'accompagner la croissance démographique et la consolidation des activités économiques.

La commune de Poilly souhaite accueillir une vingtaine de nouveaux habitants en faisant l'hypothèse d'un nombre de personnes par logement stabilisés autour de 2,47 à l'horizon 2033.

Ce qui nécessite une extension de la zone urbaine de 1,1445 ha de terres naturelles, agricoles et forestières ainsi réparties :

- 0,3826 ha en trois (3) secteurs en extension de la zone constructible en vue de la construction de huit (8) logements ;
- 0,7619 ha au sud-ouest de la zone constructible en vue de pérennisation d'activités viticoles et agricoles notamment la réalisation du projet de la maison de champagne Moët et Chandon.

\* Ce projet va valoriser le village de Poilly avec un ensemble bâti de qualité au plan architectural et environnemental et permettre l'embellissement de l'entrée du village.

\* L'intégration est particulièrement soignée (bâtiments habillés de bois, terrain arboré, toitures en partie végétalisées, haies, pelouses, prairie fleurie.

\* Ce projet a été validé par l'architecte des bâtiments de France.

\* Les parcelles du secteur 4 concernées sont situées dans le périmètre immédiat urbanisée et jouxtent une parcelle sur laquelle se situe un bâtiment d'exploitation de la société Moët et Chandon.

\* Ce projet sera une avancée sociale majeure, notamment pour le personnel saisonnier en permettant une application plus respectueuse de la réglementation imposée par le code rural et le code du travail. C'est une réelle opportunité pour la commune de Poilly de conserver son identité champenoise et de pérenniser l'activité viticole sur le territoire.

**Considérant** les délibérations n° 10-2016 du 05 octobre 2016, n° 01-2017 du 02 mars 2017 et n° 14-2021 du 07 juillet 2021, prescrivant l'élaboration de la carte communale de POILLY, la délibération n° 2017-200 en date du 29 juin 2017 de la communauté urbaine du Grand Reims, acceptation de la reprise et l'achèvement de la procédure d'élaboration de la carte communale de la commune de Poilly et la nouvelle demande de dérogation à l'article L.142-4 du code de l'urbanisme, présentée par la communauté urbaine du Grand Reims pour la modification du secteur 4 en date du 24 janvier 2023.

**Considérant** que la carte communale prend en compte le plan climat air énergie territorial (PCAET) de Champagne-Ardenne qui a été approuvé par arrêté préfectoral du 29 juin 2012, elle prend en compte ces objectifs dans son projet de développement en resserrant les constructions en limite de village et en permettant l'implantation de nouvelles habitations auprès des activités présentes. Cette disposition permet de limiter les déplacements et d'optimiser les réseaux d'énergie. Elle préserve également les espaces naturels et corridors écologiques, régulateurs du réchauffement climatique.

**Considérant** que la commune de Poilly est proche de grands bassins d'emplois du département. Son principal attrait réside dans la qualité de son cadre de vie, de ses paysages environnants ainsi que son patrimoine historique. La commune n'est pas ce que l'on peut appeler une commune « dortoir ». Des activités économiques variées y sont installées. Il existe des migrations pendulaires vers le bassin d'emploi de Reims mais aussi vers la commune de Poilly. Forte de ces atouts, la commune est attractive et doit répondre à la demande de logements.

**Considérant** les avis des personnes publiques associées ;

- Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de la Marne **(Avis favorable à l'unanimité)**
- Chambre d'Agriculture de la Marne **(Avis favorable)**
- Parc naturel régional de la Montagne de Reims **(Avis favorable)**
- Direction des routes départementales **(Pas de remarque à formuler)**

**Considérant** les réponses apportées par la collectivité au mémoire en réponse à la mission régionale de l'autorité environnementale Grand Est.

**Considérant** que dans son mémoire en réponse à l'avis de la MRAé, la collectivité précise que la compatibilité du projet de la carte communale avec les documents supra-communaux (SRADDET, Charte du PNR, SDAGE, SAGE et PCAET) pourra être complétée en fonction des évolutions qui seront apportées au projet de la carte communale après enquête publique.

**Considérant** le mémoire en réponse à mon procès-verbal de synthèse par la communauté urbaine du Grand Reims via le cabinet d'études AUDDICÉ.

### **CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

L'objectif commun de la commune de Poilly et de la communauté urbaine du Grand Reims est d'accompagner la croissance démographique et la consolidation des activités économiques :

La commune de Poilly souhaite accueillir une vingtaine de nouveaux habitants en faisant l'hypothèse d'un nombre de personnes par logement stabilisés autour de 2,47 à l'horizon 2033.

Ce qui nécessite une extension de la zone urbaine de 1,1445 ha de terres naturelles, agricoles et forestières ainsi réparties :

- 0,3826 ha en trois (3) secteurs en extension de la zone constructible en vue de la construction de huit (8) logements ;
- 0,7619 ha au sud-ouest de la zone constructible en vue de pérennisation d'activités viticoles et agricoles notamment la réalisation du projet de la maison de champagne Moët et Chandon.

L'enquête publique, conduite conformément aux textes en vigueur s'est déroulée dans d'excellentes conditions.

En plus de l'affichage en mairie, les Poillotins et les Poillotines ont été informés par mail et via le bulletin d'information municipal en date du 13 mars 2024.

Les questions posées lors de mes permanences ou les courriers reçus ainsi que les réponses à mon procès-verbal de synthèse ne remettent pas en cause, le bien-fondé de cette enquête publique.

\* Les avis des personnes publiques associées suivantes ont été essentiels pour ma décision :

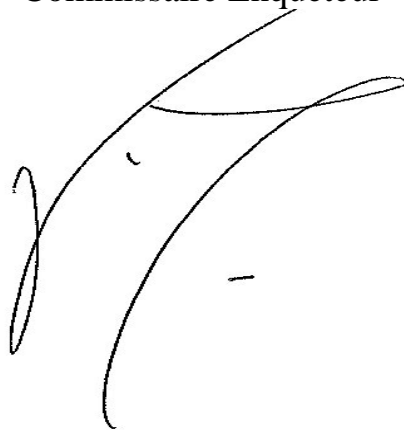
- Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de la Marne **(Avis favorable à l'unanimité)**
- Chambre d'Agriculture de la Marne **(Avis favorable)**
- Parc naturel régional de la Montagne de Reims **(Avis favorable)**- Direction des routes départementales **(Pas de remarque à formuler)**

## AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**J'émet un avis favorable à l'élaboration de la carte communale de la commune de POILLY, en incluant une extension de la zone urbaine de 1,1445 ha de terre naturelles, agricoles et forestières ainsi réparties :**

- 0,3826 ha en trois (3) secteurs en extension de la zone constructible en vue de la construction de huit (8) logements ;**
- 0,7619 ha au sud-ouest de la zone constructible en vue de pérennisation d'activités viticoles et agricoles notamment la réalisation du projet de la maison de champagne Moët et Chandon.**

Mr Claude VIGNON  
Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name 'Claude Vignon'.

**(Pièce n°2)**

Claude VIGNON  
22, rue de la suippe  
51110 HEUTREGIVILLE  
Commissaire Enquêteur  
[yvette.vignon@free.fr](mailto:yvette.vignon@free.fr)  
03 26 48 93 06  
06 83 29 91 27

Le 28 mars 2024

**COMPTE RENDU DE LA RÉUNION DE CONCERTATION  
PRÉALABLE PRÉVUE PAR L'ARTICLE R.123 – 9 DU CODE DE  
L'ENVIRONNEMENT**

Réunion du mercredi 27 mars 2024 en mairie de POILLY.

Étaient présents :

- Mme Colette MACQUART, Conseillère Communautaire Déléguée Pôle du Tardenois ;
- Mme Emilie PRIMAULT, Chef de projet à la planification de la Communauté Urbaine du Grand Reims ;
- Mme Angélique LECAS, Responsable de Pôle du TARDENOIS ;
- Mme Caroline SARTORI, Cabinet d'études AUDDICÉ ;
- Mr Alain CEULENEER, Maire de la commune de POILLY ;
- Mr Claude VIGNON, Commissaire Enquêteur.

Décision :

La décision n° E 24000005/51 du 06 février 2024 de monsieur Antoine DESCHAMPS vice-président du Tribunal Administratif de Châlons en Champagne, désignant monsieur Claude VIGNON en qualité de commissaire enquêteur et monsieur Fabrice DELAITRE en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

Objet de l'enquête :

La commune de Poilly est une commune rurale du département de la Marne, en région Grand Est, elle fait partie de l'arrondissement de Reims, du canton Dormans-Paysages de Champagne et de la communauté urbaine du Grand Reims. Elle relève du règlement national d'urbanisme et n'est pas couverte par le schéma de cohérence territoriale de la région de Reims approuvé le 17 décembre 2016.

L'enquête publique porte sur le projet de l'élaboration de la carte communale de POILLY. Actuellement la commune est concernée par le règlement national d'urbanisme (RNU). Elle a choisi d'opter pour l'élaboration d'une carte communale ; la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000, modifiée par la loi urbanisme et habitat (UH) du 02 juillet 2003, qui lui donne le statut de document d'urbanisme à part entière.

Le conseil municipal a décidé l'élaboration d'une carte communale par délibération n° 10 en date du 05 octobre 2016. Au cours de l'enquête publique, une requête a été déposée par la société Moët et Chandon pour la construction de plusieurs bâtiments d'hébergement à destination des vendangeurs sur un terrain non constructible dans le projet de la carte communale.

Réunion de concertation préalable (page1)

La commune de Poilly et la communauté urbaine du Grand Reims souhaitent donner une suite favorable à ce projet ainsi qu'une modification des limites des parcelles A 847 et A 450 au hameau de Pezennes. Le projet de carte communale doit donc être revu.

Suite aux délibérations de la commune n° 01/2017 du 02 mars 2017 suivi de la délibération n° 2017-200 CC du Grand Reims du 29 juin 2017 et la délibération de la commune de Poilly n° 14-2001 du 07 juillet 2021, la communauté urbaine du Grand Reims compétente depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 en matière de planification, a saisi le Préfet au titre de la demande de dérogation à la règle d'ouverture à l'urbanisation limitée en l'absence de schéma de cohérence territoriale applicable. Le projet de carte communale a été examiné par l'autorité, qui a accordé la dérogation au principe d'extension limitée de l'urbanisation de la commune par arrêté préfectoral du 27 mars 2023.

L'objectif commun de la commune de Poilly et de la communauté urbaine du Grand Reims est d'accompagner la croissance démographique et la consolidation des activités économiques.

La commune de Poilly souhaite accueillir une vingtaine de nouveaux habitants en faisant l'hypothèse d'un nombre de personnes par logement stabilisés autour de 2,47 à l'horizon 2033.

Ce qui nécessite une extension de la zone urbaine de 1,08 ha de terres naturelles, agricoles et forestières ainsi réparties :

- 0,375 ha en trois (3) secteurs en extension de la zone constructible en vue de la construction de huit (8) logements ;
- 0,705 ha au sud-ouest de la zone constructible en vue de pérennisation d'activités viticoles et agricoles notamment la réalisation du projet de la maison de champagne Moët et Chandon.

Suite au dossier d'examen au cas par cas la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Grand Est a décidé par décision en date du 28 mars 2023 de soumettre la procédure d'élaboration de la carte communale de Poilly à évaluation environnementale jugeant la carte communale de Poilly susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers a émis un avis favorable le 14 mars 2023.

#### Modalités de l'enquête

Le registre d'enquête conformément à l'article R.123-13 du code de l'environnement a été ouvert, coté et paraphé par le commissaire enquêteur le 27 mars 2024. Il a été mis à la disposition du public pendant trente et un (31) jours consécutifs, du 17 avril 2024 au 17 mai 2024 inclus.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Claude VIGNON, commissaire enquêteur, Communauté Urbaine du Grand Reims, pôle territorial du Tardenois, CS 80036- 51722 Reims Cédex ou par voie dématérialisée sur le site du Grand Reims : [www.grandreims.fr](http://www.grandreims.fr)

Le public pourra également recueillir toutes informations utiles sur le projet de carte communale auprès du pôle territorial du Tardenois de la communauté urbaine du Grand Reims aux heures d'ouverture de ses bureaux, du lundi au vendredi sauf jours fériés et jours de fermeture exceptionnelle à l'adresse suivante :

Pôle territorial du Tardenois

9, rue des Quatre Vents

51170 Ville-en-Tardenois

Tél : 03 26 61 85 95

Le commissaire enquêteur a assuré trois (3) permanences en mairie de POILLY.

Mairie de POILLY

- Le mercredi 17 avril 2024 de 09H00 à 12H00
- Le samedi 04 mai 2024 de 15H00 à 18H00
- Le vendredi 17 mai 2024 de 09H00 à 12H00

Par ailleurs, le dossier de l'enquête était consultable, en dehors de ces permanences, à la mairie de POILLY aux heures habituelles d'ouverture de ces services.

#### Entretien :

J'ai vérifié la conformité du dossier prescrivant l'élaboration de la carte communale qui est en mairie à la disposition du public :

- Un rapport de présentation ;
- Un rapport de présentation dont évaluation environnementale ;
- Les diagnostics zones humides ;
- Un plan de zonage 1/4000 ;
- Un plan de zonage 1/1500 ;
- Les servitudes d'utilité publique ;
- La liste de servitude d'utilité publique ;
- Le plan de servitude d'utilité publique ;
- Le secteur d'information sur les sols ;
- L'arrêté d'autorisation d'utilisation d'eau en vue de la consommation humaine ;
- Le plan de zonage, réseaux et autres informations au 5000<sup>ème</sup> ;
- Le plan de zonage, réseaux et autres informations au 2000<sup>ème</sup> ;
- Les annexes sanitaires ;
- Le réseau d'eau potable ;
- Le zonage d'assainissement ;
- Les réseaux d'eaux pluviales ;
- Le plan pluie de la communauté urbaine du Grand Reims.

J'ai vérifié l'affichage de l'avis d'enquête, qui a été mis à la disposition du public dans le tableau d'affichage de la commune de POILLY

A l'issue de notre entretien, nous avons effectué une visite complète de la commune.

#### **Questions posées par le commissaire enquêteur :**

- 1) Demande des trois délibérations n° 10-2016 du 05 octobre 2016 – n° 01-2017 du 02 mars 2017 et n°14-2021 du 07 juillet 2021, prescrivant l'élaboration de la carte communale de POILLY

Réunion de concertation préalable (page 3)

2) Demande de la délibération n° 2017-200 en date du 29 juin 2017, de la communauté urbaine du Grand Reims acceptation de la reprise et l'achèvement de la procédure d'élaboration de la carte communale de la commune de Poilly.

3) Voir ci-possible le projet de Moët et Chandon. (Dans son avis la MRAé note que le portail de l'artificialisation fait apparaître une absence de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021 ; l'augmentation prévue de 1,08 de la zone constructible de la carte communale n'est pas cohérente avec la déclinaison de la loi climat et résilience du 22 août 2021 qui prévoit une division par deux du rythme de consommation d'espaces pour la période 2021-2031 par rapport aux dix années précédentes et vise le « zéro artificialisation nette » en 2050.

**(Cette question sera posée dans mon procès-verbal de synthèse)**

4) La commune de Poilly est concernée par un aléa fort de retrait/ gonflement des sols argileux au niveau des espaces urbanisés et sur le Nord-Est du territoire. Un aléa moyen est recensé aux abords des espaces urbanisés et aux extrémités du finage communal. Le reste du territoire est concerné par un aléa faible. Le bureau d'études AUDDICÉ en a-t-il tenu compte sur la proposition des nouvelles parcelles constructibles ?

**(Cette question sera posée dans mon procès-verbal de synthèse)**

5) Sur la commune, une sensibilité moyenne à très élevée aux remontées de nappes existe dans la vallée de l'Ardre et du Noron, incluant une partie du village de Poilly, le bureau d'études AUDDICÉ en a-t-il tenu compte sur la proposition des nouvelles parcelles constructibles ?

**(Cette question sera posée dans mon procès-verbal de synthèse)**

6) Un inventaire réglementaire selon l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 01 octobre 2009 devra être réalisé sur le secteur n°2 (1035 m<sup>2</sup>), zone à dominante humide diagnostiquée. Le bureau d'études AUDDICÉ en a-t-il tenu compte sur la proposition des nouvelles parcelles constructibles où il a tenu compte par le porté à connaissance du PNR de la Montagne de Reims, ceci concerne les parcelles n° 43, A 878, et une partie du secteur n°2.

**(Cette question sera posée dans mon procès-verbal de synthèse)**

7) Dans sa délibération n° 14-2021 en date du 07 juillet 2021, le conseil municipal de la commune de Poilly souhaite la modification des limites constructibles des parcelles A 847 et A 450 au hameau de Peuzennes.

Lors de l'enquête publique précédente, le commissaire enquêteur avait noté que la réduction de la surface constructible des parcelles en cause est particulièrement restrictive pour les propriétaires, car elle leur interdit de facto la construction d'un garage ou d'un cabanon de jardin par exemple.

Dans le cadre de l'enquête publique E 24000005/51, le rapport de présentation du 23 décembre 2022 prend en compte 4 secteurs en extension possible, mais ne fait pas état des parcelles A 847 et A 450, sauf erreur de ma part. Par compte le plan de zonage au 1/1500 comporte les modifications des limites.

Je demande au cabinet AUDDICÉ de me préciser les raisons et de me donner les superficies exactes de la modification de la zone constructible de ces deux parcelles à Peuzennes.

**(Cette question sera posée dans mon procès-verbal de synthèse)**

8) La commune est concernée par deux infrastructures de transport routière (autoroute A4) et ferroviaire (ligne à grande vitesse Est) qui génèrent des nuisances sonores potentielles et impliquent un recul acoustique respectif de 300 m et 250 m, selon le classement de la voie. Une bande d'inconstructibilité de 100 m grève les terrains situés de part et d'autre de l'autoroute A4, route classée à grande circulation. La zone non constructible est principalement concernée ainsi qu'une partie de la zone d'activité (ZCa) existante.

**Pourquoi le bureau d'études n'a pas complété le règlement graphique par le report de la bande d'inconstructibilité autour de l'autoroute A4 et par les emprises des secteurs affectés par le bruit le long des infrastructures concernées où des normes d'isolation acoustique sont à respecter ?**

**(Cette question sera posée dans mon procès-verbal de synthèse)**

9) Je ne suis pas destinataire de l'avis de l'ARS ?

10) Pourquoi l'article n° 12 de la Charte du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims ne figure pas dans le rapport de présentation (Pages 97 et 98) ?

Je demande au cabinet AUDDICÉ de me donner la teneur de l'article n° 12.

**(Cette question sera posée dans mon procès-verbal de synthèse)**

**Nota :** L'assemblée a programmée la remise du rapport du procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur vendredi 24 mai 2024 à 08H00 à la mairie de Poilly.

Mr Claude VIGNON  
Commissaire Enquêteur

Mme Colette MACQUART  
Conseillère Communautaire Déléguée (CCD)



Claude VIGNON  
22, rue de la suippe  
51110 HEUTREGIVILLE  
Commissaire Enquêteur  
[yvette.vignon@free.fr](mailto:yvette.vignon@free.fr)  
03 26 48 93 06  
06 83 29 91 27

Le 24 mai 2024

## **Procès-verbal de synthèse du Commissaire Enquêteur pour l'enquête publique relative à l'élaboration de la carte communale de la commune de POILLY.**

Siège de l'enquête publique : **Mairie de POILLY**

Porteur du projet : **Monsieur le Président de la Communauté Urbaine du Grand Reims, représentant de l'autorité compétente responsable de la carte communale de Poilly.**

Type d'enquête publique : ENVIRONNEMENT

- Vu la nouvelle demande de dérogation à l'article L.142-4 du CU, présentée par la communauté urbaine du Grand Reims pour la modification du secteur 4 en date du 24 janvier 2023 ;
- Vu l'arrêté préfectoral accordant dérogation au principe d'extension limitée de l'urbanisation sur la commune de Poilly en date du 27 mars 2023 ;
- Vu Arrêté d'ouverture n° CUGR-DUPAAPT-2024-001 en date du 13 mars 2024.

- Enquête publique : **N° E 24000005/51**

\* Commissaire enquêteur titulaire : **Claude VIGNON**

Par décision n° E 24000005/51 du 06 février 2024 de monsieur Antoine DESCHAMPS vice-président du Tribunal Administratif de Châlons en Champagne, désignant monsieur Claude VIGNON en qualité de commissaire enquêteur et monsieur Fabrice DELAITRE en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

\* Enquête publique : **conduite du 17 avril 2024 au 17 mai 2024, soit 31 jours.**

\* Au siège retenu (**Mairie de Poilly**)

- J'ai reçu 04 personnes dans un climat détendu et convivial. Ces personnes m'ont exposé leur requête et leur désir, je me suis fait un devoir de les renseigner, en leur demandant si elle désirait garder l'anonymat selon l'article L.312-1-2 du code des relations entre le public et l'administration

**Procès-verbal de synthèse remis le vendredi 24 mai 2024 par le Commissaire Enquêteur à Madame la Conseillère Communautaire Déléguée Pôle du Tardenois, représentante de la Communauté Urbaine du Grand Reims.**

PV de Synthèse (page 1)

**Avant-propos :**

- Ce PV de synthèse est destiné au pétitionnaire, à savoir Monsieur le Président de la Communauté Urbaine du Grand Reims, représentant de l'autorité compétente responsable de la carte communale de Poilly.
- Le demandeur dispose ensuite d'un délai maximal de 15 jours pour produire un « mémoire en réponse » à adresser au commissaire enquêteur pour lui faire part de ses observations à l'adresse courriel suivante : [yvette.vignon@free.fr](mailto:yvette.vignon@free.fr)
- Ce mémoire en réponse sera examiné et pris en considération par le commissaire enquêteur avant que celui-ci ne finalise son rapport d'enquête publique et son avis consultatif motivé.
- Ce mémoire en réponse, joint ultérieurement en pièce jointe au rapport final par le commissaire enquêteur, sera donc porté à la connaissance du service instructeur et de l'autorité décisionnaire (Monsieur le Préfet de la Marne).

**1) Situation, objectif d'évolution et intérêt du projet :**

L'objectif commun de la commune de Poilly et de la Communauté Urbaine du Grand Reims est d'accompagner la croissance démographique et la consolidation des activités économiques.

La commune de Poilly souhaite accueillir une vingtaine de nouveaux habitants en faisant l'hypothèse d'un nombre de personnes par logement stabilisés autour de 2,47 à l'horizon 2033.

Ce qui nécessite une extension de la zone urbaine de 1,1445 ha de terres naturelles, agricoles et forestières ainsi réparties :

- 0,3826 ha en trois (3) secteurs en extension de la zone constructible en vue de la construction de huit (8) logements ;
- 0,7619 ha au sud-ouest de la zone constructible en vue de pérennisation d'activités viticoles et agricoles notamment la réalisation du projet de la maison de champagne Moët et Chandon.

Ce projet présente un intérêt économique et social indéniable, il valorisera le village de Poilly avec un ensemble bâti de qualité au plan architectural et environnemental et permettra l'embellissement de l'entrée du village.

**2) Observations du commissaire enquêteur sur le dossier et observations du public sur le projet pour prise de connaissance par le pétitionnaire :**

Le commissaire enquêteur s'interroge sur deux points, entre les documents officiels et la documentation.

- a) La surface totale des 4 secteurs se trouvant dans l'arrêté préfectoral accordant dérogation au principe d'extension limitée de l'urbanisation sur la commune de Poilly en date du 27 mars 2023 est de 1,1445 ha, alors que la surface dans la documentation de l'enquête publique est de 1,1223 ha, **différence de surface : 222 m<sup>2</sup>. Pourquoi ?**

b) Dans le cadre de l'enquête publique E 24000005/51, le rapport de présentation du 23 décembre 2022 prend en compte 4 secteurs en extension possible, mais ne fait pas état des parcelles A 847 et A 450, ainsi que dans la nouvelle demande de dérogation à l'article L.142-4 du CU, présentée par la Communauté Urbaine du Grand Reims pour la modification du secteur 4 en date du 24 janvier 2023,

**Par contre les plans de zonage au 1/1500 et au 1/4000 comportent les modifications des limites. Pourquoi ?**

**\* Observations personnelles du commissaire enquêteur :**

**Répondre à mes questions :**

1) l'arrêté préfectoral accordant dérogation au principe d'extension limitée de l'urbanisation sur la commune de Poilly en date du 27 mars 2023 indique une surface totale de : 1,1445 ha, alors que le rapport de présentation et la MRAé stipulent une surface de 1,1223 ha.

**Je demande au cabinet AUDICÉ de me préciser les raisons de cette différence de 222 m<sup>2</sup>.**

2) La commune de Poilly est concernée par un aléa fort de retrait/ gonflement des sols argileux au niveau des espaces urbanisés et sur le Nord-Est du territoire. Un aléa moyen est recensé aux abords des espaces urbanisés et aux extrémités du finage communal. Le reste du territoire est concerné par un aléa faible. **Le bureau d'études AUDDICÉ en a t'il tenu compte dans la proposition des nouvelles parcelles constructibles ?**

3) La délibération n°14-2021 du conseil municipal de Poilly en date du 07 juillet 2021, stipulait dans l'observation n° 1 : La société Moët et Chandon souhaite implanter un bâtiment d'hébergement attenant à leurs bâtiments d'exploitation actuels, sur des parcelles situées dans le périmètre immédiat de la zone urbanisée mais hors des zones constructibles définies dans le projet de la carte communale.

Dans le paragraphe étude des zones humides, il est précisé, l'ouverture de ce nouveau secteur nécessite de compléter l'étude relative aux zones humides, ce secteur n'ayant pas fait l'objet d'un pré-diagnostic ou d'un inventaire réglementaire, à l'instar des autres secteurs ouverts à l'urbanisation, puisque non prévu dans le projet initial ; ce secteur est situé, pour partie, en zone humide par diagnostic.

Le conseil municipal de Poilly demande : à la Communauté Urbaine de Grand Reims, préalablement à toute décision de relance de la procédure d'élaboration de la carte communale de compléter l'étude relative aux zones humides pour les parcelles ZI 43 et A 831 (lire probablement parcelle 878) qui sont concernées par le projet.

Un inventaire réglementaire selon l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 01 octobre 2009 devra être réalisé sur le secteur n°2 (1035 m<sup>2</sup>), zone à dominante humide diagnostiquée.

**Le bureau d'études AUDDICÉ en a t'il tenu compte sur la proposition des nouvelles parcelles constructibles ou il a tenu compte par le porté à connaissance du PNR de la Montagne de Reims, ceci concerne les parcelles n° ZI 43, A 878, et une partie du secteur n°2.**

4) Dans sa délibération n° 14-2021 en date du 07 juillet 2021, le conseil municipal de la commune de Poilly souhaite la modification des limites constructibles des parcelles A 847 et A 450 au hameau de Peuzennes.

Lors de l'enquête publique précédente, le commissaire enquêteur avait noté que la réduction de la surface constructible des parcelles en cause est particulièrement restrictive pour les propriétaires, car elle leur interdit de facto la construction d'un garage ou d'un cabanon de jardin par exemple. **Par contre les plans de zonage au 1/1500 et au 1/4000 comportent les modifications des limites**

Dans le cadre de l'enquête publique E 24000005/51, le rapport de présentation du 23 décembre 2022 prend en compte 4 secteurs en extension possible, mais ne fait pas état des parcelles A 847 et A 450, sauf erreur de ma part. Par contre le plan de zonage au 1/1500 et 1/4000 comporte les modifications des limites.

**Je demande à madame la Conseillère Communautaire Déléguée du Pôle du Tardenois, qui a émergée le dossier de la carte communale et au cabinet AUDDICÉ de me préciser les raisons et de me donner les superficies exactes de la modification de la zone constructible de ces deux parcelles à Peuzennes, et qui ne font pas partie du dossier d'enquête publique ?**

5) La commune est concernée par deux infrastructures de transport routière (autoroute A4) et ferroviaire (ligne à grande vitesse Est) qui génèrent des nuisances sonores potentielles et impliquent un recul acoustique respectif de 300 m et 250 m, selon le classement de la voie. Une bande d'inconstructibilité de 100 m grève les terrains situés de part et d'autre de l'autoroute A4, route classée à grande circulation. La zone non constructible est principalement concernée ainsi qu'une partie de la zone d'activité (ZCa) existante.

**Pourquoi le bureau d'études n'a pas complété le règlement graphique par le report de la bande 'inconstructibilité autour de l'autoroute A4 et par les emprises des secteurs affectés par le bruit le long des infrastructures concernées où des normes d'isolation acoustique sont à respecter ?**

6) Pourquoi l'article n° 12 de la Charte du Parc Naturel Régional de la Montagne de Reims ne figure pas dans le rapport de présentation (Pages 97 et 98) ?

**Je demande au cabinet AUDDICÉ de me donner la teneur de l'article n° 12.**

7) **Le commissaire enquêteur a sollicité plusieurs fois le cabinet AUDICÈ, pour obtenir l'avis que l'ARS avait donné pour ce dossier, on me répond que ce n'est pas obligatoire. J'ai donc envoyé un mail à l'ARS GRAND EST- contact, en leur signifiant.**

**\* Observations orales ou rapportées dans le registre d'enquête publique :**

J'ai reçu madame GRAVINA Anne 6, petite rue 51170 POILLY

**Ses questions :**

1) Je n'ai pas trouvé sur internet le projet des secteurs en cours d'extension de la future carte communale de la commune de Poilly.

2) Quels sont ces secteurs ?

**Mes réponses :**

1) La composition du dossier comporte le rapport de présentation dont l'évaluation environnementale se trouve sur internet.

Les différents secteurs sont les suivants :

**Secteur n° 1 (surface 1468 m2 dans la documentation)**

PV de synthèse (page 4)

Ce secteur est le plus favorable au développement de la commune. Il est le plus éloigné des enjeux naturels. Les champs situés entre le chemin de la Montagne et la rue du Trot forment un ensemble logique pour le développement communal sur 10 années et plus.

La voirie est carrossable, le réseau d'eau potable traverse le secteur et le réseau électrique passe à proximité. Les travaux d'extension des équipements du secteur seraient donc mineurs. Un passage de 7 mètres a été préservé sur la partie Nord Est du secteur en extension, afin de prévoir l'avenir et permettre un éventuel accès à une future zone de développement à long terme.

La configuration de la zone constructible permet de préserver les accès aux deux exploitants agricoles présents sans les enclaver. En dehors d'une perte en surfaces à long terme, la parcelle reste exploitable.

#### **Secteur n° 2 (surface 1035 m2 dans la documentation)**

La ruelle de la Riotte est une impasse, mais les réseaux d'eau potable et électriques sont déjà présents. Un renforcement du chemin est à prévoir pour le rendre carrossable. La zone constructible s'arrête à la limite de la ZNIEFF.

#### **Secteur n° 3 (surface 1228 m2 dans la documentation)**

La rue du Trot ne nécessiterait qu'une extension du réseau électrique sur quelques mètres. Cependant on y retrouve le captage de Poilly et son périmètre immédiat.

L'ensemble du village est compris dans son périmètre rapproché. L'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter le captage n'interdit pas la construction d'habitation, mais l'ARS recommande de ne pas implanter de construction en limite du périmètre immédiat.

Aussi, la commune a fait le choix d'éloigner la zone constructible d'une distance de 8 mètres à partir du bord de périmètre immédiat. Cette distance est égale à celle entre le terrain du captage et le bâtiment de Moët et Chandon, présent du côté Est de ce même périmètre.

#### **Secteur n° 4 (surface 7502 m2 dans la documentation)**

##### **La zone constructible à vocation d'activités (Ca)**

La zone constructible à vocation d'activités représente le quatrième secteur d'extension sur le territoire communal. Ce secteur doit permettre à la société Moët et Chandon de réaliser des bâtiments d'hébergement des vendangeurs et ainsi conforter l'activité viticole sur la commune. Ce secteur est classé en zone constructible spécifique à vocation d'activité économique.

Ce site a été retenu car la société Moët et Chandon est déjà implantée à proximité. Il est également stratégique par son rayonnement qui s'étend aux communes viticoles voisines. Il permettra de rassembler les vendangeurs et les ouvriers sur un lieu unique et ainsi éviter la multiplication de structures d'hébergement sur le territoire. Ce projet qualitatif en termes d'architecture et d'insertion paysagère s'incrétera au mieux dans le village et constituera un lieu d'accueil adapté au travail des saisonniers.

Le secteur 4 représente une surface de 7502 m2. Il évite la zone tampon du PNR. Il prend en compte la bande de retrait de 6 m des berges de cours d'eau imposée par le SAGE Aisne Vesle Suipe. Cette emprise est justifiée par les contraintes techniques générées par la topographie du terrain qui conditionnent l'implantation des futurs bâtiments.

J'ai reçu 03 personnes :

- Madame Françoise LETOFFE 10, rue de Fismes 51170 FAVEROLLES et COËMY ;
- Monsieur Jean Christophe LETOFFE Dirigeant de SCEA DARVOGNE 51170 POILLY ;
- Monsieur Guillaume LETOFFE 3, grande rue 51170 POILLY.

**Leur question** : quels sont les secteurs modifiés sur le projet de la carte communale de Poilly.

**Ma réponse** est identique aux quatre secteurs ci-dessus.

- Monsieur Jean Christophe LETOFFE Dirigeant de SCEA DARVOGNE 51170 POILLY a déposé par écrit sur le registre d'enquête publique, **je cite son écrit** :

**Pourquoi les parcelles A 450 et A 847 sont en augmentation de terrains constructibles qui sont déjà répertoriées sur la carte présentée à l'enquête publique. Comment se fait-il que les autres parcelles jouxtant n'aient pas pu en bénéficier ?**

**Ma réponse** :

Le Hameau de Peuzennes au nord du village, n'a pas vocation à se développer. La zone constructible est circonscrite aux parcelles bâties dans ce secteur.

Dans sa délibération n° 14-2021 en date du 07 juillet 2021, le conseil municipal de la commune de Poilly souhaite la modification des limites constructibles des parcelles A 847 et A 450 au hameau de Peuzennes.

Lors de l'enquête publique précédente, le commissaire enquêteur avait noté que la réduction de la surface constructible des parcelles en cause est particulièrement restrictive pour les propriétaires, car elle leur interdit de facto la construction d'un garage ou d'un cabanon de jardin par exemple.

Dans le cadre de l'enquête publique E 24000005/51, le rapport de présentation du 23 décembre 2022 prend en compte 4 secteurs en extension possible, mais ne fait pas état des parcelles A 847 et A 450, sauf erreur de ma part. **Par contre le plan de zonage au 1/1500 et celui au 1/4000 comportent les modifications des limites.**

**Je demande à madame la Conseillère Communautaire Déléguée du Pôle du Tardenois, qui a élargée le dossier de carte communale et au cabinet AUDDICÉ de me préciser les raisons et de me donner les superficies exactes de la modification de la zone constructible de ces deux parcelles à Peuzennes, et qui ne font pas partie du dossier d'enquête publique ?**

Le commissaire enquêteur a pris en considération, la déposition écrite dans le registre d'enquête publique de la commune de Poilly en date du 15 mai 2024 (jour de la permanence mairie de 18H15 à 19H15) de monsieur Alain de CEULENEER, habitant et propriétaire au 3 hameau de Peuzennes 51170 POILLY.

**Je cite** :

Je souhaite que les limites de la zone C à Peuzennes épousent les limites actuelles des parcelles A 847 et A 450.

Ce point avait été évoqué et validé dans la précédente enquête du 25/04/2021 au 29/05/2021 relative à la carte communale.

Il a été acté dans la délibération n° 14-2021 du 07/07/2021 et dans le plan de zonage.

**Réponse du commissaire enquêteur qui va poser la question dans son procès-verbal de synthèse**

Dans sa délibération n° 14-2021 en date du 07 juillet 2021, le conseil municipal de la commune de Poilly souhaite la modification des limites constructibles des parcelles A 847 et A 450 au hameau de Peuzennes, vu l'observation n° 2.

Lors de l'enquête publique précédente, le commissaire enquêteur avait noté que la réduction de la surface constructible des parcelles en cause est particulièrement restrictive pour les propriétaires, car elle leur interdit de facto la construction d'un garage ou d'un cabanon de jardin par exemple.

Cette enquête a été rendu caduque suite à la demande de la société Moët et Chandon d'implanter un bâtiment d'hébergement attenant à leurs bâtiments d'exploitation actuels, sur des parcelles situées dans le périmètre immédiat de la zone urbanisée mais hors des zones constructibles définies dans le projet de la carte communale.

**Afin de donner une suite positive à ce projet au sein de la carte communale, il conviendrait de revenir en arrière dans la procédure.**

Un arrêté n° CUGR-DUPAAPT-2024-001 en date du 13 mars 2024, arrête qu'il sera procédé à une enquête publique sur l'élaboration de la carte communale de Poilly pour une durée de 31 jours, qui se déroulera du mercredi 17 avril 2024 au vendredi 17 mai 2024, Dossier n° E 24000005/51, enquête actuelle.

Cette enquête publique fait suite à la nouvelle demande de dérogation à l'article L.142-4 du code de l'urbanisme, présentée par la communauté urbaine du Grand Reims pour la modification du secteur 4 en date du 24 janvier 2023. **(La communauté urbaine du Grand Reims ne fait pas mention des parcelles A 847 et A 450)**, sauf erreur de ma part, car je ne possède pas la demande de dérogation à l'article L.142-4, présentée par la communauté urbaine du Grand Reims pour la modification du secteur 4 en date du 24 janvier 2023 **(je demande à madame la responsable de pôle du Tardenois de me l'envoyer à mon domicile)**.

L'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de la Marne en séance du 14 mars 2023 est le suivant :

La commune se situe en « zone blanche » du SCOT2R.

La carte communale de Poilly prévoit de créer des extensions hors partie actuellement urbanisée d'une surface totale de 1,1445 ha répartie de la façon suivante :

\* secteur 1 : 0,1568 ha

\* secteur 2 : 0,1028 ha

\* secteur 3 : 0,1230 ha

\* secteur 4 : 0,7619 ha

Superficie totale : 1,1445 ha

Les trois premiers secteurs sont destinés à de l'habitat et le quatrième est destiné à des activités économiques.

D'où l'arrêté préfectoral accordant dérogation au principe d'extension limitée de l'urbanisation sur la commune de Poilly en date du 27 mars 2023 qui arrête :

#### **Article 1**

Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté préfectoral du 18 septembre 2020 susvisé.

## Article 2

La communauté urbaine du Grand Reims est autorisée à procéder à l'ouverture à l'urbanisation de quatre secteurs, sur le territoire de la commune de Poilly, d'une surface totale de 1,145 ha

Secteurs à vocation d'habitat :

- \* secteur 1 : 0,1568 ha
- \* secteur 2 : 0,1028 ha
- \* secteur 3 : 0,1230 ha

Secteur à vocation économique :

- \* secteur 4 : 0,7619 ha

**Le plan annexé au présent arrêté reprend les secteurs référencés ci-dessus.**

## Article 3

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Châlons en Champagne dans un délai de 2 mois à compter de la mesure de publicité la plus tardive.

## Article 4

Le secrétaire général de la préfecture, le sous-préfet de l'arrondissement de Reims, la présidente de la communauté urbaine du Grand Reims, le maire de la commune de Poilly et le directeur départemental des territoires sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera affiché au siège de la communauté ainsi qu'en mairie de Poilly et sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture.

### \* Observations sur le site internet ou courrier au commissaire enquêteur :

- Néant.

Le commissaire enquêteur demande au pétitionnaire de lui indiquer ses commentaires dans son « **mémoire en réponse** » à ce procès-verbal de synthèse. Ces commentaires peuvent contribuer à l'appréciation que le commissaire enquêteur doit porter ultérieurement au contenu du projet et aux observations du public dans son rapport final. Conformément à la réglementation, le mémoire en réponse du pétitionnaire doit être adressé au commissaire enquêteur impérativement pour le **vendredi 07 juin 2024**.

### \* Appréciation sur la qualité soumis à enquête publique :

Globalement, le dossier soumis à l'enquête publique est complet et il comprend toutes les pièces prévues par le code de l'Environnement.

- Un rapport de présentation ;
- Un rapport de présentation dont évaluation environnementale ;
- Les diagnostics zones humides ;
- Un plan de zonage 1/4000 ; **(ces pièces n'auraient pas dû être modifiées dans cette enquête).**
- Un plan de zonage 1/1500 ; **(ces pièces n'auraient pas dû être modifiées dans cette enquête).**



- Les servitudes d'utilité publique ;
- La liste de servitude d'utilité publique ;
- Le plan de servitude d'utilité publique ;
- Le secteur d'information sur les sols ;
- L'arrêté d'autorisation d'utilisation d'eau en vue de la consommation humaine ;
- Le plan de zonage, réseaux et autres informations au 5000<sup>ème</sup> ;
- Le plan de zonage, réseaux et autres informations au 2000<sup>ème</sup> ;
- Les annexes sanitaires ;
- Le réseau d'eau potable ;
- Le zonage d'assainissement ;
- Les réseaux d'eaux pluviales ;
- Le plan pluie de la communauté urbaine du Grand Reims.

L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Grand Est a décidé par décision en date du 28 mars 2023 de soumettre la procédure d'élaboration de la carte communale de Poilly à évaluation environnementale jugeant la carte communale de Poilly susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

**\* Personnes Publiques Associées :**

- |  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| - Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de la Marne | <b>(Avis favorable à l'unanimité)</b> |
| - Chambre d'Agriculture de la Marne  | <b>(Avis favorable)</b>               |
| - Parc naturel régional de la Montagne de Reims  | <b>(Avis favorable)</b>               |
| - Direction des routes départementales   | <b>(Pas de remarque à formuler)</b>   |

Mr Claude VIGNON  
Commissaire enquêteur

