DEPARTEMENT DE L'AISNE

❋ ❋ ❋ ❋

COMMUNE DE CHATEAU-THIERRY.

❋ ❋ ❋ ❋

Projet

de Révision du Plan Local d'Urbanisme

de la Commune de Château-Thierry.

❋ ❋ ❋ ❋

Enquête Publique du 12/11/12 au 15/12/12.

Rapport et Conclusions

du Commissaire Enquêteur

à Monsieur le Député-maire de Château-Thierry.

SOMMAIRE

❋- Rapport :

	PAGE
– I PREPARATION DE L'ENQUETE	3
- II LES DONNEES SUPRA COMMUNALES	4
- III PRESENTATION DU PROJET DE PLU	6
- IV MODALITES PRATIQUES	9
- V PUBLICITE	11
- VI DOSSIER ET REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE	12
-VII ACCES DU PUBLIC AU DOSSIER	14
– VIII DEROULEMENT DE L'ENQUETE	14
– IX PRESENTATION DES OBSERVATIONS, REPONSES APPORTEES DANS LE MEMOIRE REMIS PAR LA MUNICIPALITE, ANALYSE ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.	20
- X ANALYSE DU PROJET PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR	46
❋- Conclusions du commissaire enquêteur	49
❋- Liste des documents annexés	54

❋ ❋ ❋ ❋

Pièces jointes: Registre d'enquête ouvert au Public et courriers annexés.
Procès Verbal des observations et Mémoire en réponse de M. le Maire.
Plan de zonage comportant les repères de situation mentionnés dans ce rapport.

❋ ❋ ❋ ❋

DEPARTEMENT DE L'AISNE

❋ ❋ ❋ ❋

COMMUNE DE CHATEAU-THIERRY.

❋ ❋ ❋ ❋

Projet

de Révision du Plan Local d'Urbanisme

de la Commune de Château-Thierry.

❋ ❋ ❋ ❋

Rapport d'enquête

❋ ❋ ❋ ❋

- I PREPARATION DE L'ENQUETE.

Par courrier en date du 28 mai 2012, Madame la Première Adjointe de la municipalité de Château-Thierry, demande à M. le Président du Tribunal Administratif d'Amiens la désignation d'un commissaire enquêteur afin de conduire l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Château-Thierry.

- ***annexe 1*** -

Le Conseil Municipal tire le bilan de la concertation et arrête le projet de P.L.U. de la commune par délibération du 29 juin 2012.

- ***annexe 2*** -

Par décision en date du 12 juillet 2012, Monsieur le Vice-président du Tribunal Administratif d'Amiens me désigne, Christian DEVOS, en qualité de commissaire enquêteur.

- annexe 3 -

Par l'arrêté du 11 octobre 2012, Monsieur le Maire de Château-Thierry fixe les dates de l'enquête publique :

- du lundi 12 novembre au samedi 15 décembre inclus.

- annexe 4 –

❋ ❋ ❋ ❋

II LES DONNEES SUPRA COMMUNALES.

2.1 - Contexte administratif.

- Commune de Château-Thierry (02400)
- Département de l'Aisne, Arrondissement et Canton de Château-Thierry.
- Communauté de Communes de la Région de Château-Thierry (CCRCT)

dont les compétences obligatoires sont:
- aménagement de l'espace communautaire,
- développement économique,

et dont les compétences optionnelles et facultatives sont :
- politique du logement,
- Protection et mise en valeur de l'environnement,
- Equipements culturels, sportifs, de loisirs,
- Prévention de la délinquance.

- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) du Bassin Seine Normandie approuvé le 20/11/2009.
- Projets d'Intérêt Général. (P.I.G.) :

*Zone d'appellation Champagne déclarée d'intérêt public (11/04/80)
*Ligne TGV Est et aménagements déclarés d'utilité publique (14/05/96)

- Schéma Directeur de la Région de Château-Thierry approuvé le 16/10/1996.

Le pays du Sud de l'Aisne s'est engagé dans l'élaboration d'un schéma de Cohérence Territoriale (SCOT). Le PLU devra se mettre en compatibilité avec le SCOT dans un délai de 3 ans suivant son approbation.

Un projet de Plan de Déplacements Urbains (PDU) a été élaboré sous l'égide de la CCRCT, de la ville de Château-Thierry et du Syndicat Intercommunal de Transports Urbains de l'Agglomération ; il n'est pas à ce jour approuvé.

2.2 Servitudes d'Utilité Publique.

(PAC du 07/04/2010 – annexes du dossier 6b1 et 6b2.)

- **Protection des captages (AS1)** : Arrêté du 27/06/95.
- **Protection des monuments historiques (AC1)** Ceux-ci étant situés dans la ZPPAUP, voir ci-dessous.
- **Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager. (ZPPAUP) (AC4)** Arrêté du 26/04/2006 créant une ZPPAUP sur le territoire de Château-Thierry.
- **Lignes électriques (I4)** : Poste 63 kv de Château-Thierry, ligne souterraine Château-Nogentel
- **Transport de gaz combustible par canalisation (I3) :** Canalisation alimentant la Compagnie Greenfield SA.
- **Stockage souterrain de gaz combustible (I7) :** Château-Thierry se trouve à l'intérieur du périmètre de protection du stockage de gaz naturel de Germigny-sous-Coulombs. Décret du 13/02/1987.
- **Marchepied et halage (EL3)** Rives de la Marne.
- **Chemin de fer (T1)** La commune est concernée par la ligne Paris Est- Strasbourg et la ligne TGV Est.
- **Voie expresse et déviation d'agglomération (EL11)** déviation de Château-Thierry (RD 1003 RD 1) déclarée d'utilité publique : décret 10/08/1973.
- **Circulation aérienne – zones aéronautiques de dégagement (T5)** Servitude de protection de la circulation aérienne et de dégagement de l'aérodrome de Château-Thierry – Belleau. Arrêté ministériel du 03/08/1995.
- **Liaisons hertziennes. (PT1)** La commune est concernée par les servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques.
- **Servitudes radioélectriques (PT2)** La commune est concernée par des servitudes hertziennes pour la protection contre les obstacles.
- **Plan d'exposition aux risques naturels prévisibles (PM1)** PPRI Vallée de la Marne approuvé le 16 novembre 2007.
- **Plan de Prévention des Risques Technologiques (PM3)** PPRT « FM Logistic » approuvé par arrêté Préfectoral le 28/10/2010.

2.3 Autres prescriptions.

- **Secteurs archéologiques.** De nombreux sites archéologiques ont été recensés. La commune est concernée par les dispositions de l'arrêté du 20/05/2005 : modalités de saisine du Préfet de Région en matière d'archéologie préventive.
- **Plan Départemental d'Itinéraires de promenade et de Randonnée. (PDIPR)** Le PDIPR a été approuvé par le Conseil Général le 22/11/1994.
- **Voies à grande circulation.** Trois routes à grande circulation : l'autoroute A4, la RD1 (décret du 03/06/2009), la RD 3 (décret en cours)
- **Voies bruyantes.** L'arrêté préfectoral du 12/12/2003 a classé un certain nombre de voies de la commune de Château-Thierry comme axes bruyants.
- **Installations classées. (ICPE)** La préfecture signale la présence d'activités industrielles et d'élevages soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
- **Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique. (ZNIEFF)** La commune est concernée par une ZNIEFF de type 1 : « Réseau de frayères à brochet de la Marne »

❋ ❋ ❋ ❋

III PRESENTATION DU PROJET DE P.L.U.

(Sources : rapport de présentation et résumé non technique.)

La commune de Château-Thierry a adopté son PLU le 19 décembre 2003. Des attentes nouvelles ayant émergé, la mise en révision a été décidée par délibération du Conseil Municipal le 24 novembre 2008.

Le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a eu lieu le 24 septembre 2011.

Le projet de PLU tel qu'il est soumis à enquête publique a été arrêté par le Conseil Municipal le 29 juin 2012.

3.1 – Généralités.

Château-Thierry, chef-lieu de canton et d'arrondissement de 14 622 habitants au dernier recensement de 2006, se situe au sud de l'Aisne à 42 km de Soissons, 57 km de Reims, 74 km de Laon et 94 km de Paris. Elle fait partie de la Communauté de Communes de la Région de Château-Thierry qui regroupe 24 communes.

Le territoire est structuré par le milieu physique : vallée de la Marne et ses coteaux. On relève des points de vue panoramiques et de nombreuses perspectives visuelles au sein du tissu urbain.

Une importante progression de l'urbanisation a eu lieu au cours de la seconde moitié du XXème siècle, englobant des noyaux anciens et sortant du site originel de la ville.

Les noyaux urbains anciens sont le centre-ville (organisation médiévale) et cinq hameaux maintenant rejoints par une même agglomération. Le tissu faubourien présente une grande diversité. Les extensions pavillonnaires, les quartiers de grands ensembles, ainsi que la zone d'activité constituent des entités distinctes, peu connectées au tissu environnant.

La trame bleue : Dix zones humides sont répertoriées sur le ban communal.

La trame verte : Une ZNIEFF de type 1, deux secteurs viticoles AOC Champagne, un corridor écologique potentiel qui traverse le territoire d'Ouest en Est.

Présence d'une trame verte intra-urbaine constituée de cœurs d'îlots, de jardins insérés dans le tissu urbain et de nombreux chemins et venelles.

Les activités : La population active connaît une légère baisse depuis 1990 ; le taux de chômage est de 16%.

56% des actifs travaillent dans la commune.

Les secteurs les plus présents : commerce, services spécialisés, administratifs, santé, enseignement. Le tissu commercial du centre ville subit la concurrence des grandes surfaces de périphérie.

L'habitat : Le rythme moyen de construction, mesuré sur une longue période était de 46 logements par an. Entre 1994 et 2007, ce rythme de construction est descendu à 34, ce qui ne suffit plus à entretenir la croissance démographique puisque la population a baissé entre 1990 et 2006.

Le nombre de logements à construire qui permettrait de maintenir une population stable peut être évalué à 48 par an.

Le parc de logements locatifs aidés est assez élevé : 31,7 %.

La part des résidences secondaires est faible (2,2%) et diminue fortement.

3.2 –Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. (PADD)

« Le PADD définit dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. » (Art. R123-3 du code de l'Urbanisme)

Sur la base de l'analyse du diagnostic urbain, environnemental et socio-économique de Château-Thierry, les points forts et les points faibles suivants ont été retenus :

Points forts

- Cadre résidentiel de qualité.
- Atouts environnementaux et paysagers.
- Bonne desserte en infrastructure de transports.
- Part importante de logements locatifs aidés.

Points faibles

- Offre de logements ne correspondant pas toujours à la demande.
- Activités économiques à redynamiser.
- Contraintes physiques. (relief, zone inondable, nature du sol, ruissellement.)
- Patrimoine bâti insuffisamment mis en valeur.

Compte-tenu de ces données, la commune de Château-Thierry adopte pour son PADD les quatre principes développés par les orientations qui suivent :

- Préserver le cadre de vie.
  - Préserver les espaces naturels.
  - Valoriser et développer les espaces de jardins à usage collectif.
  - Préserver le paysage urbain.
  - Faciliter les déplacements.
- Développer l'offre en matière d'habitat.
  - Poursuivre la dynamique de construction de logements.
  - Promouvoir des formes urbaines durables.
  - Maîtriser les conséquences de l'urbanisation.
- Développer l'activité économique.
  - Encourager l'implantation d'activités industrielles, artisanales et de services.
  - Veiller à une bonne intégration environnementale et paysagère.
  - Soutenir le commerce en centre-ville.
  - Soutenir les activités commerciales grâce à l'essor démographique.
  - Préserver l'activité agricole et viticole.
- Prendre en compte les contraintes physiques et les risques.
  - Prendre en compte le relief et la qualité des sols.
  - Prendre en compte les capacités actuelles et prévisionnelles des réseaux.
  - Renforcer la prise en compte des risques.

3.3– Principales évolutions apportées par le projet.

Sur la forme.

Mise en conformité du document avec la ZPPAUP et avec la législation actuelle.

Simplification ou clarification de certaines règles.

Sur le fond.

Les orientations principales de la révision sont issues du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable, cf. § 3.2) :

Préservation de la trame verte : continuités écologiques reconnues mais aussi trame verte intra-urbaine ; les espaces protégés en temps que « terrains cultivés en zone urbaine » passent de 4 ,7 à 15,6 ha.

Préserver le paysage urbain. Le PLU comporte des exigences précises de qualité architecturale et d'intégration urbaine et paysagère. Les prescriptions concernant les bâtiments d'activités sont renforcées.

Deux espaces font l'objet d'orientations d'aménagement.

Préserver le cadre de vie. Le PLU accompagne la création de « jardins familiaux. », intègre la problématique des déplacements urbains, encourage l'usage des modes doux et réglemente le stationnement sur les terrains privés.

Prise en compte des contraintes physiques et des risques.

Gestion des risques d'éboulement (liés au ruissellement d'eaux pluviales)

Gestion des réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales.

Gestion des risques d'inondation.

Développement de l'offre en matière d'habitat.

L'objectif est d'inverser la tendance démographique en déclin. Il s'agit de poursuivre la dynamique de construction en privilégiant certains espaces péricentraux

Cependant, les élus souhaitent maîtriser et limiter l'impact environnemental de l'urbanisation.

La maîtrise du rythme permet de limiter les impacts sur les besoins en infrastructures, les rejets d'eaux pluviales, l'insertion paysagère, le fonctionnement urbain (commerce, services, flux), la concurrence avec l'activité agricole.

Développement économique. Le PLU accompagne et encourage l'implantation d'activités industrielles, artisanales et de services dans les espaces existants prévus et dans le cadre du développement du secteur Nord des Blanchards. Une attention particulière est apportée à la bonne insertion paysagère. (Localisation, gabarits, aspect.)

En ce qui concerne les activités commerciales, le PLU est défavorable à l'implantation de grandes surfaces. A l'inverse, les petits commerces, notamment en centre-ville, bénéficient de conditions favorables.

Enfin, le PLU accompagne le bon fonctionnement des activités agricoles et viticoles.

3.4– Incidence du PLU, bilan des surfaces.

Zones urbaines (U) : Passent de 570 ha à 593 ha. (+23ha)
Zones à urbaniser (AU) : Passent de 281 à 147ha (-134ha)
Zones agricoles (A) : Passent de 427 à 451 ha (+24 ha)
Zones naturelles (N) : Passent de 421 à 508 ha. (+87ha)
Espaces boisés classés : Pas de changement de surface.
Terrains cultivés en zones urbaines : Passent de 4,7 à 15,6 ha (+10,9 ha)

Le règlement de la zone N a été rendu plus strict.

Le règlement ZPPAUP s'impose au PLU. La révision du PLU a été l'occasion de minimiser le chevauchement des deux règlements.

Les problématiques de risques divers ont été intégrées et justifient de nombreux choix retenus.

Le PLU n'aura pas d'incidence sur le site NATURA 2000 le plus proche. (Domaine de Verdilly.)

❋ ❋ ❋ ❋

- IV- MODALITES PRATIQUES

4.1– Formalités.

Au moment de la décision de nomination du commissaire enquêteur par le T.A. (12/07/12), le dossier d'enquête n'était pas prêt et la Municipalité de Château-Thierry n'avait pas encore terminé la phase de consultation des Personnes Publiques Associées.

Après plusieurs contacts téléphoniques, c'est seulement le 28/09/12 que Mme CHAPERT, en charge du projet de révision du PLU au Service Urbanisme de la Mairie, m'a remis ce dossier, en présence de M. Christian ORIGAL, commissaire enquêteur suppléant.

La rencontre n'a porté que sur la forme : les nouvelles modalités de l'enquête publique et le contenu du dossier. Nous avons également travaillé à une première ébauche des termes de l'arrêté.

L'organisation générale de l'enquête a été définie sur une durée de 34 jours. Afin de faciliter la participation du public, le nombre de permanences du commissaire enquêteur a été porté à cinq en variant les jours de la semaine, les horaires, et en prévoyant deux samedis matins. Le service urbanisme est hébergé dans une annexe de la Mairie quelque peu excentré, il a donc été décidé que le dossier serait consultable par le Public au service Etat Civil, situé au rez-de-chaussée de l'Hôtel de Ville, que le Commissaire Enquêteur tiendrait ses permanences dans la salle de réception du même Hôtel de Ville et qu'il disposerait d'un bureau pour recevoir de manière confidentielle les personnes qui le demanderaient. Enfin, la salle ayant le défaut d'être située à l'étage, il a été convenu que le commissaire enquêteur descendrait au service Etat-Civil, au rez-de-chaussée, pour recevoir les personnes à mobilité réduite qui le désireraient. Cette possibilité s'est avérée utile à l'usage.

Le lundi 01/10/12, M. ORIGAL et moi-même avons rencontré à l'hôtel de ville, Mme THUILLIER-JACOB, 1ère Adjointe au Maire chargée de l'Urbanisme, M. DRIOT, chef du Service Urbanisme et Mme CHAPERT. La séance a été consacrée, comme il était prévu, à la présentation des motifs et objectifs de la révision mais aussi aux problèmes posés par l'application de la réforme de l'enquête publique.

Il est en effet apparu une contradiction, à propos de la constitution du dossier. Les décrets d'application de la réforme de l'enquête publique sont entrés en vigueur au 1er juin 2012. Ils définissent de nouvelles modalités du déroulement de l'enquête, facilement applicables immédiatement, mais aussi des exigences quant au contenu, beaucoup plus difficiles à satisfaire. C'est le cas de l'étude d'impact qui ne figurait pas au dossier, celui-ci ne comportant qu'un « diagnostic environnemental », par ailleurs très complet, comme il était réglementaire en 2008, date à laquelle ont été lancés le projet et les études. Manquaient également le Résumé Non Technique, le bilan de la concertation et les avis des organismes obligatoirement associés.

Il a été convenu d'appliquer les nouvelles règles dans l'organisation matérielle de l'enquête, de joindre les pièces manquantes lorsque cela était possible : Résumé Non Technique demandé au bureau d'Etudes, Avis et Bilan de la concertation rajoutés. En ce qui concerne l'Etude d'Impact, Mme THUILLIER-JACOB s'est informée auprès des services de l'Etat par l'intermédiaire de Mme la Sous-préfète de Château-Thierry pour la conduite à tenir.

La réponse de la DREAL Picardie, (M. Enrique PORTOLA, Responsable de l'Unité Garant Environnemental) est parvenue par mail le 22/10/12.

« (...) Ces 3 décrets sont entrés en vigueur au 1er juin 2012. *(Ndce : 2011-18, 2011-19, 2011-21 publiés le 29/12/11, Loi dite « Grenelle II » du 12/07/2010)* Les plans ou projets concernés par celui relatif à l'enquête publique sont ceux dont l'arrêté d'organisation de l'enquête est publié à compter de cette date. Le PLU de Château-Thierry est donc concerné par la nouvelle procédure. Les modifications apportées dans le cas présent touchent notamment à la possibilité de suspension ou de prolongation de l'enquête pour permettre au Maître d'ouvrage d'apporter des compléments au dossier.

Les nouvelles dispositions n'interfèrent pas dans le déroulement de la démarche prévue par la commune de Château-Thierry.

Par ailleurs, le décret 2012-995 du 23/08/2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, modifiant le champ d'application de la procédure en la matière, n'entre en vigueur que le 1er février 2013.

Le débat sur le PADD du projet de PLU ayant été mené le 24 septembre 2011, celui-ci n'est pas concerné par ce nouveau décret.

Enfin, notre avis sur le PLU arrêté transmis à la DDT de l'Aisne le 17/08/2012, fait bien état de l'évaluation d'incidence Natura 2000 présente dans le dossier, qui conclut à l'absence d'incidence notable sur le ou les sites Natura 2000 concernés. Par conséquence, l'avis de l'autorité environnementale n'était pas requis. »

Le jeudi 04/10/2012, au service de l'urbanisme, puis le lundi 08/10/12 par téléphone, avec Mme CHAPERT, nous avons mis au point les termes d'un arrêté conforme aux nouvelles exigences en vigueur et publiable dans les délais légaux. (Cf. arrêté définitif du 11/10/12 – **annexe N°4)**

Le lundi 29/10/12, toujours avec Mme CHAPERT au service urbanisme, nous avons tiré les copies de tous les documents nécessaires à la complétude du dossier, relié l'exemplaire destiné au Public afin de le rendre aisément consultable tout en garantissant la présence de toutes les pièces que j'ai, à cette occasion, paraphées et répertoriées en une table de présentation.

3.4– Compléments d'information – Visite des Lieux.

Le mercredi 7 novembre 2012, ayant terminé l'étude du dossier de révision du PLU, j'ai demandé à rencontrer Mme THUILLIER-JACOB et M. DRIOT afin qu'ils m'apportent des précisions sur les justifications des choix importants opérés et commentent les principales évolutions qu'amène ce projet par rapport à l'ancien PLU. M. Christian ORIGAL, commissaire suppléant était présent. Cette séance devait être suivie d'une visite sur site illustrant les options les plus significatives, mais compte-tenu de la durée de la séance, il a fallu la reporter au lendemain, jeudi 8 novembre 2012. C'est Mme THUILLIER-JACOB qui m'a servi de guide dans différents quartiers de la ville, le fil conducteur étant le développement de l'habitat et de l'activité, tout en préservant le cadre de vie.

❋ ❋ ❋ ❋

- V PUBLICITE

- Conformément à l'article 8 de l'arrêté daté du 11 octobre 2012 de M. le Maire de Château-Thierry, un avis au public - ***annexe 5*** – faisant connaître l'organisation de l'enquête a été publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête dans 2 journaux locaux diffusés dans le département.

Cet avis est paru :

- une première fois dans : **L'Aisne Nouvelle du** 25/10/12 et **L'Union** du 25/10/12
- une seconde fois dans : **L'Aisne Nouvelle** du 15/11/12, et **L'Union** du 15/11/12.

Une copie de ces parutions dans la presse a été annexée au dossier d'enquête, avant l'ouverture pour la première insertion, au cours de l'enquête pour la seconde.
- annexe 6 –

- Le même avis a fait l'objet de l'affichage réglementaire, couvrant la période légale, depuis 15 jours avant l'ouverture et jusqu'à la clôture, sur le panneau officiel extérieur de l'Hôtel de Ville ainsi que sur 12 autres panneaux municipaux répartis dans tous les quartiers de la commune.

(Liste et plan des points d'affichage : ***- annexe 7 –***)

Sur cette même période,

- en première page du site officiel de la mairie : « Accueil/Racine-ville de Château-Thierry », apparaissait le titre « enquête publique » et les liens permettant de consulter en ligne l'avis, l'arrêté complet et le Résumé Non Technique du dossier.
- L'annonce de l'enquête et l'invitation à y participer passait sur les menus déroulants des panneaux électroniques de la commune.
- Par deux fois, « L'Union », journal régional, a consacré un article à la révision du PLU et à l'enquête publique dont un, le jour même de l'ouverture.

Remarque du CE. : *Je n'ai pas procédé au contrôle complet et systématique de tous les panneaux. Je n'ai vérifié que l'affichage strictement réglementaire sur toute la durée légale, ainsi que les parutions dans la presse et sur site. Je témoigne cependant de la volonté manifeste de la municipalité de donner à cette enquête publique toute la publicité qu'elle méritait. Celle-ci s'est avérée efficace comme le démontre l'affluence observée au cours des cinq permanences qui n'ont jamais désempli.*

❋ ❋ ❋ ❋

- VI - DOSSIER ET REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE

6.1– Le dossier d'enquête ouvert au Public est composé de :

- **Résumé Non Technique.**
- **Dossier « PLU ».**

1. **Projet d'Aménagement Durable. (PADD.)**
2. **Rapport de présentation.**
   Chapitre I : diagnostic environnemental
   - l'analyse de l'état initial du site et de l'environnement,
   - la démographie de la commune,
   - l'évolution et les caractéristiques des logements à Château-Thierry,
   - l'activité.

   Chapitre II : les choix retenus pour établir le PADD.
   - Besoins
   - Objectifs
   - Compatibilité avec les principes de développement durable
   - Perspectives d'évolution

   Chapitre III : Dispositions du PLU, justification des choix de planification.
   Chapitre IV : Respect des prescriptions d'intérêt général.
   Chapitre V : Incidences du PLU.
3. **Règlement.**
   (Relié séparément.)
4. **Documents graphiques :**
   - ✓ Plan de zonage 1 /2 : Château Nord.
   - ✓ Plan de zonage 2/2 : Château Sud.
5. **Orientations d'Aménagements.**

- **Dossier Administratif.**

DA1. Délibération du 04/07/12 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU.
DA2. Demande au T.A. de désignation d'un Commissaire Enquêteur. (28/05/12.)
DA3. Décision de désignation du C.E. par le T.A. (12/07/12)
DA4. Arrêté d'ouverture d'enquête publique. (11/10/12)
DA5. Avis au Public (Insertions légales, affichage et mise en ligne)
DA6. Parutions dans la presse.
DA7. Porter à Connaissance. (reçu en mairie de Château le 07/04/10)
DA8. Liste des PPA invitées à émettre un avis sur le projet de PLU.
Réponses reçues :
DA9. Direction Régionale et Interdépartementale de l'environnement et de l'Energie d'Ile de France – Unité Territoriale Eau – Pole Champagne. (28/08/12)
DA10. DDT Service Agriculture. (10/10/12)

DA11. SNCF (10/10/12)
DA12. Communauté de Communes de la Région de Château-Thierry. (26/09/12)
DA13. Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Aisne. (03/09/12)
DA14. Agence Régionale de Santé – Picardie. (04/09/12)
DA15. Institut National de l'Origine et de la Qualité. (25/07/12)

- **Annexes**

6.a :Annexes sanitaires.

1. Notice
2. Zonage d'assainissement. (Hors reliure)
3. Plan du réseau d'assainissement.

6.b. : Annexes servitudes.

1. Liste des Servitudes d'Utilité Publique.
2. Plan des Servitudes d'Utilité Publique. (hors reliure)
3. Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager. (ZPPAUP)
4. Plan de Prévention des Risques Inondations de la Vallée de la Marne : carte du zonage et règlement.
5. Plan de Prévention des Risques Technologiques de FM Logistic : carte du zonage et règlement

6.c. : Annexes graphiques.

6.d. : Classement des infrastructures bruyantes.

6. e. : Plan d'Exposition au bruit de l'aérodrome de Château-Thierry – Belleau.

Avis du Commissaire Enquêteur sur le contenu du dossier.

Le dossier soumis à enquête publique est complet mais volumineux. Afin de rendre sa consultation la moins fastidieuse possible et de prévenir la perte de certaines pièces, avec l'assistance du service urbanisme de la Mairie, nous l'avons relié en quatre volumes :

- *Le dossier PLU (PADD, Notice de présentation, Orientations d'Aménagement.*
- *Le règlement.*
- *Les pièces administratives.*
- *Les documents annexes.*

Laissant séparément, les documents graphiques et le Résumé Non Technique.

Heureusement, ce Résumé Non Technique, mis en ligne, est très accessible, bien que fidèle. Les options essentielles qui y sont exposées trouvent leur développement dans la notice de présentation complète et ce, sans trop de difficulté, grâce à un plan bien structuré.

La présentation est agrémentée de schémas, graphiques, et photographies qui en rendent la lecture aisée. La mise en page, format paysage, est aérée, agréable. Les consignes contenues dans le PAC sont prises en compte dans le rapport de présentation. Les motivations qui ont conduit à l'élaboration de ce PLU sont clairement formulées et les orientations du PADD trouvent leur traduction dans le projet retenu.

L'ensemble des pièces du dossier soumis à l'enquête permet, à mon avis, au public d'avoir une idée exacte et précise du projet présenté par la commune de Château-Thierry

** Au cours de chacune de mes permanences, j'ai vérifié la présence de toutes les pièces constituant le dossier d'enquête, aucun manquement n'a été relevé.*

6.2– Registre d'enquête.

Conformément aux prescriptions de l'article 3 de l'arrêté du 11/10/2012, le 12 novembre 2012, premier jour de l'enquête j'ai ouvert le registre d'enquête comportant dix feuillets reliés, non mobiles, que j'avais au préalable cotés et paraphés.

La clôture de ce registre a été effectuée par mes soins le samedi 15 décembre 2012, à l'issue de la dernière permanence.

❋ ❋ ❋ ❋

- VII - ACCES DU PUBLIC AU DOSSIER

Le dossier d'enquête a été tenu à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture du Service Etat-Civil de la Mairie, situé au rez-de-chaussée de l'Hôtel de Ville.
(Lundi, mardi, mercredi, jeudi, vendredi, de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30.)

Pour recevoir les observations du public, j'ai tenu 5 permanences à l'Hôtel de Ville, aux jours et heures suivants :

- le lundi 12 novembre 2012 ; de 9h00 à 12h00 ; *(ouverture de l'enquête)*
- le mercredi 21 novembre 2012; de 14h00 à 17h00 ;
- le samedi 1er décembre 2012 ; de 9h00 à 12h00 ;
- le jeudi 6 décembre 2012 ; de 16h00 à 19h00 ;
- le samedi 15 décembre 2012; de 9h00 à 12h00. *(Clôture de l'enquête)*

❋ ❋ ❋ ❋

- VIII - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'enquête relative à la révision du PLU de Château-Thierry s'est terminée, comme il était prévu dans l'Arrêté du 11/10/12, le samedi 15 décembre 2012 après 34 jours d'ouverture au Public. Elle s'est déroulée dans d'excellentes conditions matérielles et j'en remercie la Municipalité. Je tiens à souligner l'efficacité, la compétence du Service Urbanisme et particulièrement le dévouement de M. Nicolas DRIOT qui m'a apporté son assistance technique tout au long de l'enquête ; sa présence, en retrait, à chaque permanence, y compris certain samedi jusque 12 h 30, s'est avérée fort utile.

8.1 - Participation

J'ai reçu, au cours des cinq permanences, environ cinquante personnes dont trois, représentant des associations ou collectifs de riverains, m'ont déposé des courriers-pétitions totalisant environ quatre-vingt signatures.

Permanence 1 : Lundi 12 novembre 2012, 9h00 à 12h00.

M. FROUIN Pascal, 3 R. de l'Artisanat 02400 Château-Thierry.
Association « Bien Vivre Aux Blanchards » (BVAB)
Voir repère P1/1 au plan et remarque O.E. N°2 au registre.

Mme Monique MAPELLI, 21 R. de la clé des Champs, 02400 Château-Thierry.
Egalement membre de l'Ass. « BVAB »
Observation au registre O.E. N°3 – demande une entrevue particulière et une visite CE sur site au nom de l'association.

Mme Anne TALBOT, 8 R. de l'Artisanat, 02400 Château-Thierry.
Voir registre O.E. N°1

M. LECLERC Roger, 121 Av. de Soissons, 02400 Château-Thierry.
Demande entrevue particulière.
Voir repère P1/2 au plan « Les Gaulines » Laissera un C.A. ultérieurement.
Prévoir une visite sur site, prendre RDV 03 23 69 07 98.

M. GUYOT Michel, 50 R. de la Paix, 02400 Essômes sur Marne.
Possède des terrains sur Château « Les Bracons » parcelle 222, repère P1/3 au plan.
Voir O.E. N°4 au registre.

M. VANNIER Philippe, 2 R. de la Masure aux Lièvres, 02400 Château-Thierry.
Voir repère P1/4 au plan. Notera ses observations au registre.
Visite demandée.

Au cours de la permanence, M. DRIOT m'a remis la copie d'une coupure de presse (L'Union) parue le jour même de l'ouverture, consacrée à la position de l'Association BVAB sur le PLU.

Permanence 2 : mercredi 21 novembre 2012, 14h00 à 17h00.

Mme CARBONNEIL REDREZZA Isabelle, 38 Av. de Soissons, 02400 Château-Thierry
Conteste les espaces verts réservés qui l'empêcheraient de construire une piscine ce qui ferait diminuer la valeur de sa propriété. Observation au registre O.E. N°5 (dossier complet)
Voir repère P2/1 au plan. Demande visite, laisse son numéro de téléphone 06 14 54 81 66.

M. et Mme Jean-Pierre GASPARD, 6 R ; de la Masure aux Lièvres, 02400 Château-Thierry.
Enverront un courrier à annexer.
Repère P2/2 au plan.

M. et Mme Christian VILLENEUVE, 24 Vieux Chemin de Paris, 02400 Château-Thierry
M. et Mme VILLENEUVE ont des difficultés à se déplacer ; je les reçois dans un bureau du service Etat-Civil au rez-de-chaussée. Ils laissent 3 courriers accompagnés de 3 extraits cadastraux à annexer au registre. (CA1, CA2, CA3, repères P2 N°3,4,5 au plan.)
Tel : 03 23 84 02 89 – 06 48 14 36 18. Le CA1 est signé Mme BOULLEAUX Nicole qui est aussi Mme VILLENEUVE Nicole du CA2, épouse de M. VILLENEUVE Christian du CA3.

M. Patrice FAYE, 8 R. des Petits Champs, 02400 Château-Thierry.

06 07 46 91 43. Repère au plan : P2/6 (quartier de la prison)
Demande d'un espace vert protégé, enverra un courrier collectif des riverains.

M. et Mme TORAILLE, 4 R. de l'Artisanat, 02400 Château-Thierry.
06 47 01 28 23.
Membres de BVAB, ancien conseiller municipal. Ils laissent une observation au registre :
O.E. N°6

Mme BOUCHE Josiane, 18 R. Adrien Gourlet, 02400 Château-Thierry.
(quartier de la prison, à rapprocher de M. Faye)
Demande extension de la zone Nj, apportera une lettre.

Permanence 3 : samedi 1er décembre 2012, 9h00 à 12h45.

M. PHILIBERT Cyrille, 19 R. de Courteau, 02400 Château-Thierry.
Est venu consulter le dossier hors permanence (le 28/11/12) et a laissé une observation écrite : OE7. Après entretien et explications, il en rajoute une deuxième : OE8.
Voir repères au plan P3/1 et P3/2

M. SCHIAVONE Sébastien, 84 R. du village St Martin, 02400 Château-Thierry.
Laisse une observation au registre : OE9
Un courrier à annexer : CA N°4.
Repère au plan P3/3. Demande visite.

M. et Mme LEBON Jean-François, pour Mme LEBON Gisèle, 6 R. de la Folie l'Abbé, 02400 Château-Thierry.
Longue consultation du dossier. Demande de photocopies zone UD (Rapport de présentation et règlement) Remettront un courrier à annexer avant le 15/12/12.

M. et Mme GUYOT Robert, 76 R. du Buisson, 02400 Château-Thierry.
Sont concernés par l'Orientation d'Aménagement N°1, demandent les photocopies du Règlement et de l'OA N°1.
P3/4 et P3/5.

M. FAYE Patrice (2ème visite, voir permanence 2.)
Apporte une copie du courrier qu'il fait actuellement signer aux habitants de son quartier et qui me sera remis avant le 15/12.

-

Permanence 4 : jeudi 6 décembre 2012, 16h00 à 19h00.

M. Jacques HURMANE, (ancien Conseiller Général du canton de Fère en Tardenois), 02130 Villeneuve sur Fère. Propriétaire de la parcelle 333 « La Sablonnière » sur la commune de Château-Thierry. Repère au plan P4/1.
Son terrain était constructible avant le projet de révision ; il ne l'est plus. Il enverra un courrier à annexer. Visite demandée.

M. MAGNOUX Guy, Président de l'Association : « Bien Vivre Aux Blanchards. » (BVAB) 6 R. de l'Artisanat, 02400 Château-Thierry.
M. GENCE Maurice, Association BVAB, 14 R. de la Clé des Champs, 02400 Château-Thierry.
Mme GENCE Simone, Association BVAB, 14 R. de la Clé des Champs, 02400 Château-Thierry.
M. BOULAGNON André, Association BVAB, 84 bis Av. de Lauconnois, 02400 Château-Thierry.
Ces quatre personnes possèdent le dossier complet de révision du PLU. Leur demande est la même que celle des autres membres de l'association venus lors de la 1ère permanence. Ils voudraient voir le secteur UDb réduit à la seule emprise des « macro-lots », le reste étant sous le même règlement que le lotissement existant « Lauconnois » (UD)
C'est la hauteur des constructions possibles qui les inquiète : 9m à l'égout.

Mme Lydie LENAERTS, Ferme de Lauconnois, 02400 Château-Thierry.
M. CAUDELOT Dominique, Ferme de Lauconnois, 02400 Château-Thierry.
Mme Lenaerts et M. Caudelot, son neveu, habitent le corps de ferme zoné Nh. Ils demandent photocopie des règlements N et A. Ils envisagent peut-être de transformer, voire de construire, une partie des bâtiments en gîtes ruraux et aimeraient savoir quelle règlementation est la plus adaptée mais ne veulent pas être assujettis aux taxes foncières sur un terrain reconnu constructible.

M. FAYE (3ème visite, voir permanence 2 et 3) apporte une copie du courrier provisoire cosigné par ses voisins qui sera à annexer à la fin de l'enquête.

Mme CARBONNEIL-REDREZZA. (Voir permanence 2 et O.E. 5)
Apporte un document à annexer au registre composé de 30 feuillets répartis en 9 fascicules.
CA5a : Une lettre d'accompagnement, 4 feuillets.
4 fascicules : Certificats d'urbanisme.
CA5b (3f.), CA5c (2f.), CA5d (2f.), CA5e (4f.)
4 fascicules : "Extrait cadastral."
CA5f (3f.), CA5g (3f.), CA5h (3f.), CA5i (6f.)

Permanence 5 : samedi 15 décembre 2012, 9h00 à 12h00. (Clôture de l'enquête)

M. VANNIER Philippe, Mme VANNIER Monique, 2 R. de la Masure aux Lièvres, 02400 Château-Thierry.
Mme GASPARD, 6 R ; de la Masure aux Lièvres, 02400 Château-Thierry.
Me remettent un courrier à annexer, (CA N° 9 – repère P5/1 au plan) cosigné par 20 personnes, d'après eux, tous les riverains sont d'accord ; ils demandent une visite sur site du CE.

M. François ALVOËT, 79 R. St Martin, 02400 Château-Thierry.
Par une erreur de lecture du document graphique, pensait être en 1AU alors qu'il est en UA. Il emporte copie du règlement UA. Repère P5/2.

M. Jacques HURMANE, (déjà venu en P4)
Apporte un dossier complet à annexer. (CA N°12 - Repère P4/1)
Demande visite CE.

M. Roger LECLERE, (déjà venu en P1) accompagné de son fils M. Philippe LECLERE.
Apporte un dossier complet à annexer. (CA N° 11 – repère P1/2)
Demande visite CE.

M. et Mme CHARPENTIER James et Liliane, 11 Chemin des Ecalots, 02400 Château-Thierry.
Simple présentation du projet.

M. Bruno BEAUVOIS, Adjoint au Maire.
Dépose un courrier à annexer au registre au nom du « Groupe majoritaire ».
CA N°10.

M. GUYOT Michel. Déjà venu en P1.
Voir OE N°4 – repère P1/3 au plan.
Le projet d'aménagement apporté et les problèmes de voirie qui s'y rattachent ne rentrent pas dans le cadre de cette enquête, le zonage 1 AUc n'étant pas contesté.

Mme LENAERTS Lydie, (déjà venue en P4)
Opte en définitive pour la classification proposée par le présent projet. (zone Nh – repère P4/2)

M. MAGNOU Guy, Président de l'Association BVAB, venu en P4, fait déposer par un de ses membres un dossier à annexer au registre : CA N° 13.
Visite demandée.

M. GUYOT Robert, déjà venu en P3,
remet un courrier à annexer : CA N° 14 – repère P3/4 et P3/5.

M. GUERLET Gérard, 64 R. du Buisson, 02400 Château-Thierry.
Dépose un courrier à annexer : CA N° 15. Il concerne la zone « Orientation d'Aménagement N°2 ».

M. et Mme LEBON Jean-François pour Mme LEBON Gisèle. (Déjà venus en P3)
déposent un courrier à annexer : CA N°16 – repère P5/3.

Visites hors permanence:

Selon les informations fournies par la Mairie, le dossier mis à la disposition du public durant la période de l'enquête a été consulté plusieurs fois en dehors des permanences du commissaire enquêteur. Des extraits ou copies ont fréquemment été demandés.

Le témoignage des participants montre que le résumé non technique mis en ligne sur le site de la Mairie a souvent été consulté.

8.2 - Clôture de l'enquête

L'enquête a été clôturée le samedi 15 décembre 2012 à midi.

J'ai emporté l'intégralité du dossier mis à disposition du Public ainsi que le registre d'enquête et les courriers à annexer.

8.3 - Visite complémentaire sur site.

De nombreuses personnes rencontrées au cours des permanences m'ont demandé de venir me rendre compte sur place de la réalité de leurs préoccupations. J'ai donc effectué le jour même de la clôture de l'enquête, (15/12/12 après-midi) une visite dans les quartiers suivants :

- Quartier des Blanchards, lotissement du Lauconnois sous la conduite de M. FROUIN (Ass. BVAB)
- Rue de la Masure aux lièvres avec M. Philippe VANNIER.
- Rue des Petits Champs, M. FAYE.
- Avenue de Soissons, Mme CARBONNEIL-REDREZZA.
- Lieudit « Les Gaulines », « La Sablonnière » avec M. LECLERC Roger.
- Rue du village St Martin, M. SCHIAVONE.

8.4 - Observations recueillies au cours de l'enquête.

- 11 observations ont été portées sur le registre ;

- 16 courriers adressés au commissaire enquêteur ont été annexés au registre, dont quatre sous forme de pétitions ou de requêtes collectives.

  - CA9 (M. VANNIER au nom de 20 signataires.)
  - CA12 (M. MAGNOUT au nom de 35 signataires.)
  - CA8 (M. FAYE au nom de
    14 signataires propriétaires particuliers,
    2 signataires présidents de Conseils d'Administration de Résidences,
    7 signataires copropriétaires de Résidence.)
  - CA10 (M. BEAUVOIS au nom du « Groupe majoritaire » au Conseil Municipal – Nombre de représentants non indiqué.)

L'ensemble de ces observations et courriers annexés a fait l'objet d'un procès verbal qui a été présenté et remis à Mme THUILLIER-JACOB, M. DRIOT et Mme CHAPERT au cours d'une réunion tenue au service Urbanisme de la Mairie le 21 décembre 2012.

Pièce jointe.

8.5 – Mémoire en réponse de la Municipalité.

Mme THUILLIER-JACOB, 1ère Adjointe, M. DRIOT et Mme CHAPERT m'ont remis au cours de la rencontre du 22 janvier 2013 au Service Urbanisme de la Mairie le Mémoire en Réponse de la Municipalité. Compte-tenu de la date de remise de ce Mémoire, j'ai demandé par courrier daté de ce jour, un délai pour mon rapport à M. le Député-maire de Château-Thierry. ***(Annexe 8)***

Ce délai m'a été accordé par courrier du 22/01/13 jusqu'au 07/02/13. ***(Annexe 9)***

Remarque du commissaire enquêteur: *Afin d'en faciliter l'analyse, je n'ai pas présenté en un paragraphe séparé le Mémoire , mais j'ai rattaché chaque élément de réponse à l'observation correspondante dans le chapitre IX.*

❋ ❋ ❋ ❋

IX - PRESENTATION DES OBSERVATIONS

REPONSES APPORTEES DANS LE MEMOIRE REMIS PAR LA MUNICIPALITE.

ANALYSE ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Toutes les observations, dans leur intégralité, ainsi que les documents annexes (souvent des extraits cadastraux) remis en même temps sont joints au présent rapport et sont consultables en utilisant les mêmes références.

A l'issue de l'enquête, un procès verbal des observations recueillies a été remis à la Municipalité (21/12/2012) qui m'a fourni un mémoire en réponse le 22/01/2013.

Ces réponses figurent, ainsi que l'analyse et l'avis éventuels du commissaire enquêteur juste après chaque observation lorsqu'elles sont d'ordre individuel, ou collectivement après les avoir regroupées lorsqu'elles traitent d'un même sujet.

Références utilisées : « P1 à P5 » indique la permanence à laquelle a été recueillie l'observation.

OE : Observation écrite au registre.

CA : Courrier annexé.

Ndce : Note du commissaire enquêteur.

Les références du genre : « P3/4 » renvoient à des repères annotés au cours des permanences sur le plan du C.E.

(Pièce jointe)

IX.I : Observations collectives.

IX-I-I : Quartier des Blanchards. Extension de la zone urbanisée du Lauconnois.

❋ O.E. N°1 – Mme Anne TALBOT, 8 R. de l'artisanat, 02400 Château-Thierry.

↳- « La zone UDb, afin de préserver l'unité, doit être de 7 m à l'égout des toitures et non à 9 m comme il est indiqué dans la révision du PLU (sauf pour le macro-lot puisque le permis de lotir a déjà été délivré)

Sur les zones 2AU (non urbanisables dans l'immédiat sans une révision ou modification du PLU) il manque des précisions. Cette zone qui peut rester en zone agricole… doit également limiter la hauteur des lotissements à 7 m à l'égout. Il est nécessaire de

préserver le bois Blanchard mais les environs doivent rester cohérents et les constructions limitées pour des raisons de circulation. »

❋ O.E. N°2 – M. FROUIN Pascal, 3 R. de l'Artisanat, 02400 Château-Thierry.

↳- « Remarques sur le zonage. Lors des concertations, la mairie nous a entendus sur les modifications du zonage du nouveau PLU (zone naturelle, AU...) c'est positif. Je ne suis pas contre les constructions car la ville doit s'agrandir mais dans l'harmonie de ce qui est déjà existant. Le nouveau zonage me correspond et va dans la démarche du PADD. Remarque sur la zone UDb, sachant qu'un projet de construction est déjà en cours, serait-il possible de séparer la zone UDb en zone UD (harmonie avec l'existant) et mettre en UDb la zone de projet pour le macro-lot. C'est-à-dire que les pavillons seront à 7 m sous gouttières et non 9 m comme le préconise le nouveau PLU. Avec 7 m sous gouttières les maisons ne seront pas trop hautes par rapport à l'existant et n'empêcheront pas le projet de lotir Nexity.

Pensez à faire la même chose pour la deuxième zone UDb (route d'Etrepilly)

Zone 2AU. Même si c'est une zone à urbaniser à long terme, après seulement une modification ou révision de PLU, serait-il possible de prévoir dans le règlement que ce ne soit que de l'habitat individuel et à condition que les accès puissent absorber le nouveau flux (Av. de Soissons, Av. de Champagne, (...) devant le collège. Que tout nouveau projet tienne compte des infrastructures scolaires, routières...

Zone UDb, COS à 1, le descendre à 0,7 comme en zone UD et prévoir un COS 1 pour le macro-lot prévu par Nexity.

Attention lors de chaque nouveau projet de bien tenir compte des évacuations eaux usées, rétention d'eau.

Il faut rester harmonieux avec l'existant. »

❋ O.E. N°3. Mme Monique MAPELLI, R. de la Clé des Champs, 02400 Château-Thierry.

↳- « C'est une aberration d'avoir fixé la hauteur des maisons dans la zone UDb à 9 m à l'égout sans avoir tenu compte de l'avis des riverains.

Je demande que la hauteur de ces maisons soit fixée à 3,5 m, voire 4 m comme celles déjà existantes afin de continuer dans l'harmonie et pour le respect des riverains dont les maisons sont limitrophes.

D'autre part c'est une extravagance de ne pas avoir fixé de règle limite concernant les zones 2AU, qui ne sont pas constructibles dans l'immédiat, c'est-à-dire dans 6 mois.

Cela laisse le choix à la stupidité d'envisager la construction de maison de type H.L.M. tout en sachant que les conditions d'accès ne le permettent pas et ainsi de dénaturer le quartier.

Je demande donc que les zones 2AU soient classées en terres agricoles ou pour la construction de maisons individuelles dont la hauteur à l'égout soit également fixée à 3,5m /4m, ceci afin de permettre la continuité et de préserver ce bel environnement. N'oublions pas que le but d'un lotisseur, c'est de s'enrichir et non de se préoccuper du confort de ses habitants. (Circulation, bruit, pollution.)

Je ne suis pas contre l'agrandissement de la ville à condition qu'elle soit contrôlée, en tenant compte de l'avis de ses habitants et de façon harmonieuse. »

❋ O.E. N°6 – M. et Mme TORAILLE, 4 R ; de l'Artisanat, 02400 Château-Thierry.

↳- « - Préserver les zones naturelles est une bonne chose.

A Blanchard, sur les zones UDb, il est souhaitable de

- Limiter à 7 m au lieu de 9 m à l'égout
- Prévoir des bassins de rétention pour limiter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les zones pavillonnaires déjà existantes.

✵ C.A. N°13 Association « Bien Vivre Aux Blanchards », 6 R. de l'Artisanat, 02400 Château-Thierry.

« Nous vous remercions pour votre accueil et votre attention au principal problème que nous vous avons soumis :

Soit le souhait partagé par la majorité des riverains de la Zone UD (voir extrait plan de zonage) de refuser :

-la création des 2 zones UDb limitrophes, du fait de leur autorisation d'une hauteur maximale portée à 9 m à l'égout du toit, contrairement aux zones UD limitées à 7m. (...)

-ainsi que le COS porté à 1 au lieu de 0,7.

Les deux zones UDb ont fait l'objet de deux permis de lotir ; l'un accordé à la société JADE, l'autre à NEXITY, les deux font essentiellement l'objet d'aménagement de lotissements pavillonnaires qui s'inscrivent dans la réglementation de la zone UD, sauf un macro-lot de 4055 m2 destiné aux logements collectifs nécessitant les deux exceptions réglementaires de la zone UDb par rapport aux zones UD.

En conclusion, nous demandons la transformation des zones UDb en zones UD, la création d'une zone UDb réservée au macro-lot du permis d'aménager de la société NEXITY et conserver le règlement du PLU tel quel. (...) »

Le CA N°13 remis lors de la permanence 5 par un membre de l'association est signé par :

- M. MAGNOUT Guy, 6 R. de l'Artisanat.
- Mme MAGNOUX Elda.
- Famille TALBOT, 8 R. de l'Artisanat.
- M. et Mme TORAILLE Alain et Christine, 4 R. de l'Artisanat.
- M. FROUIN Pascal, 3 R. de l'Artisanat.
- Mme FROUIN Sylvie.
- Mme CHEVALLIER Laurence, 2 R. de l'Artisanat.
- Mme MAPELLI Monique, 21 R. de la Clé des Champs.
- M. HIERNARD Alain, 17 R. de la Clé des Champs.
- Mme HIERNARD Catherine.
- M. GENCE Maurice, 14 R. de la Clé des Champs.
- Mme GENCE Simone.
- M. BOCQUILLON Lucien, 5 R. de la Lyre.
- Mme BOCQUILLON Yolande.
- Mme PICARD Anita, 11 R. de la Lyre.
- M. LARUE Gilbert, 9 R. de la Lyre.
- M ; DURAND Daniel, 7 R. de la Lyre.
- Mme GONZALEZ Annie, 15 R. de la Clé des Champs.
- M. BESSAC Claude, 3 impasse de l'Alexandrin.
- M. ORANGE, 6 impasse de l'Alexandrin.
- DOLLIN Davina, 1 impasse de l'Alexandrin.
- LATRUFFE Martial, 46 Av. de Lauconnois.

- PADOAN Claude, 51 Av. de Lauconnois.
- CADET M., 7 R . de la Clé des Champs.
- CHALET Jocelyne, 24 R. de la Clé des Champs.
- BOULAGNON André, 84 bis Av. de Lauconnois.
- PAGNIEZ José, 82 Av. de Lauconnois.
- PAGNIEZ Martine, 82 Av. de Lauconnois.
- GIANICO Sylvie, 74 Av. de Lauconnois.
- LAMBERT Valérie, 72 Av. de Lauconnois.
- LEBLOND Philippe, 72 Av. de Lauconnois.
- SCI LEBLONDS, 72 Av. de Lauconnois.
- MACE Philippe, 64 Av. de Lauconnois.
- L'HOSTIS Nadine, 64 Av. de Lauconnois.

Pièces jointes :

- 1 extrait de plan de zonage du PLU avec les modifications demandées.
- Copie pages 38 et 42 du règlement avec signalement de la zone UDb
- Copie du tableau des surfaces du permis d'aménagement Nexity.
- Copie de la « Charte pour l'Environnement, l'Aménagement et la qualité de la vie » signée pour engagement le 15/02/08.
- Copie lettre du 14/12/11 de BVAB à M. le Maire.
- Copie lettre du 26/06/12 de BVAB à M. le Député-maire, MM. Mmes les Adjoints et Conseillers Municipaux.
- Copie lettre du 20/10/12 de BVAB aux riverains du projet (et adhérents de l'Association.)

Ndce : visite demandée effectuée le 15/12/12 avec M. FROUIN..

Mémoire en Réponse : 1. <u>Le secteur du Lauconnois</u>

Plusieurs membres de l'association « Bien Vivre aux Blanchards » sollicitent la limitation de la hauteur maximale de construction à 7 m sur les zones UDb ainsi qu'un COS à 0,7 au lieu de 1.

Réponse de la Commune :

Le secteur UDb sera resserré autour du seul macro-lot du permis d'aménager de Nexity (parcelle BO n° 272). Le reste des parcelles sur ces 2 zones UDb sera intégré en UD, ce qui reste conforme aux projets en cours et aux autorisations déjà délivrées sur ces zones.

Par ailleurs, l'association souhaite voir réglementer la construction sur la zone 2AU voisine.

Réponse de la Commune :

La Ville envisage de classer une partie de la zone 2AU (parcelle BO n° 6) en zone 1AU, dans le cadre d'un projet d'aménagement. Elle s'engage alors à tenir compte des observations de l'association, notamment en matière d'urbanisation et d'infrastructures routières.

Analyse du Commissaire Enquêteur : *La position de la Municipalité va contenter les demandes recueillies au cours de l'enquête sur ce sujet. Pratiquement toutes émanent de*

l'Association « Bien Vivre Aux Blanchards » ou, lorsqu'il s'agit d'observations individuelles, de ses membres. Cette association active et représentative veut participer et s'impliquer véritablement dans la vie de la cité, ce qui ne peut que réjouir les élus qui ont, pour leur part démontré leur volonté de dialogue et de concertation. Une telle opportunité ne se néglige pas lorsque l'on place la qualité du cadre de vie comme premier principe du PADD.

Cependant « l'harmonie des constructions », limitées à 7m de hauteur à l'égout, ne doit pas être le prétexte pour chasser d'un quartier toute habitation à vocation plus sociale. Si l'on ne veut plus renouveler les erreurs des années 70 et la concentration de zones devenues de véritables ghettos, la seule solution est d'intégrer ces logements – tant du point de vue paysager que social - au reste de l'urbanisation et non de délimiter des enclaves UDb qui leur seront consacrées. L'Association BVAB, dont les dirigeants que j'ai rencontrés, sont des gens responsables, seront, je n'en doute pas, prêts à travailler avec les élus, à la recherche de solutions allant dans le sens de l'intérêt général, sans sacrifier celui des particuliers.

A propos des remarques concernant les zones 2AU, je rappelle qu'elles sont inconstructibles en l'état et que pour le devenir, elles seront pour le moins l'objet d'une modification de PLU, donc soumises à une nouvelle enquête au cours de laquelle le Public et donc l'association BVAB aura l'occasion de coopérer.

❋ C.A. N°6 M. Charles de Wautier, pour les consorts de Wautier, R. de Pair, 31 4560 Clavier Belgique.

« (…) Nous, consorts de Wautier, sommes propriétaires des parcelles BO 5, BO 6, ZL 59, ZH 1, ZK 16 et ZK 18 (…)

1/ Nous nous opposons à ce projet en ce qui concerne les parcelles BO5, BO6, ZH1, ZK16 et ZK 18 pour les raisons développées ci-dessous et demandons le maintien du zonage actuellement en vigueur au PLU ;

2/nous vous demandons d'annexer la présente à votre rapport d'enquête ;

3/nous vous demandons de nous communiquer votre réponse à nos observations formulées ci-après.

(…) quasi toutes nos parcelles ont été déclassées au profit de celles appartenant à des propriétaires locaux. (…)

A) Parcelles BO5, BO6, ZH1 (partie en zone 1AU)

Initialement en zone 1AU, elles ont été déclassées respectivement en N et en 2AU.

*BO5 est un bois de 2,89 ha, planté de chênes, dont la circonférence moyenne se situe dans les 200 cm ce qui les rend mûrs pour être exploités.

Situés en zone 1AU dans le PLU existant, il pourrait en y restant, servir de zone verte et de jardin collectif pour le futur lotissement sur la parcelle attenante BO6. En la changeant en N, elle restera privée et sera clôturée pour éviter les dégradations d'origine humaine.

Pourquoi cette parcelle boisée n'est-elle pas reprise, dans le résumé technique, *(Ndce : lire Résumé Non Technique)* dans les bois classés en zone N, alors qu'elle est reprise comme telle dans le projet technique, et cela sans justification sérieuse. Ce nouveau classement se justifie d'autant moins, que de l'autre côté du sentier Blanchard, existe une forêt de 25 ha.

Enfin, sous la rubrique *espaces boisés classés* (P. 12 du résumé), nous aimerions connaître avec précision, quelles sont les surfaces supprimées et quelles sont celles qui les ont remplacées.

*BO6 et ZH1, auparavant en zone 1AU, déclassées dans le projet en 2AU au profit de parcelles appartenant à d'autres propriétaires.

Les arguments de la Commune pour ce faire, peuvent se résumer comme suit :

-le classement des parcelles situées le long de la route d'Etrepilly, au nord de celle-ci, en 1AU se justifie parce qu'il s'agit *d'une porte d'entrée de Château-Thierry*...pour les véhicules en nombre relativement limité qui l'empruntent chaque jour.

-inverser la tendance démographique en déclin, en poursuivant la dynamique de construction de logements (estimés à 48 par an)

L'action des consorts de Wautier rejoint parfaitement ce vœu de la Commune, car ils sont les seuls en partenariat avec un promoteur sérieux, à avoir érigé en 2012 un lotissement de plus de 60 logements, dont 90% ont déjà trouvé preneur.

Pour satisfaire à ce quota idéal de 48 logements/an, ce même promoteur va incessamment déposer à la Commune son extension du projet de lotissement BO7 sur BO5, BO6 et ZH1, qui en cas d'accord de toutes les parties, recevra très rapidement un commencement d'exécution, ce qui, pour des raisons diverses, risque de ne pas être le cas pour les parcelles maintenues (dont certains projets peinent à sortir depuis des années) ou promues en 1AU.

La Commune ne tient donc pas compte de la situation effective sur le terrain.

Le risque est grand qu'il y ait une absence de constructions pendant quelques années.

En déclassant nos parcelles, la Commune freine brutalement un projet déjà en cours et réalisable à court terme *privilégiant* (synonyme de avantager, favoriser) des projets appelés « court terme » qui ne pourront être réalisés (?) qu'à moyen/long terme.

-ceux qui sont *privilégiés* le sont au motif *qu'ils ont des voies et réseaux suffisants, reliés immédiatement au tissu urbain.* Or, c'est précisément le cas des parcelles BO6 et ZH1, dont les voies et réseaux peuvent immédiatement se connecter à ceux existants en BO7 puisque cela a été prévu dès l'origine.

-enfin les élus veulent maîtriser *la concurrence avec l'activité agricole,* mais il est piquant de constater que ce sont des agriculteurs qui vendent leurs terres agricoles à des fins d'urbanisation !

B) Parcelles ZK 16 et ZK 18 déclassées de 1AUi en A.

Nous aimerions savoir comment le PLU *accompagne et encourage l'implantation d'activités industrielles notamment dans le secteur Nord Blanchard, en cohérence...etc. (...)*

Les consorts de Wautier par contre, lorsqu'ils ne devront plus faire face à de multiples chicaneries, comptent engager des négociations avec un investisseur industriel potentiel. Mais si la Commune déclasse une partie de leurs parcelles de zone 1 AUi en zone A, réduisant de la sorte une surface de plus de 15 ha propice à la création d'emplois, cela risque de compromettre le projet industriel en gestation.

Par ailleurs, cette modification se fait, accompagnée de la seule explication *sur base des réflexions d'aménagement du secteur,* ce qui nous paraît un peu vague comme explication.

Enfin, cette modification projetée vient en contradiction avec les changements de propriété, qui ont été effectivement réalisés avec les agriculteurs concernés sur la base du PLU actuel.

Pourquoi dès lors changer le PLU sur ces parcelles de façon aussi arbitraire ?

Mais peut-être y a-t-il d'autres motifs à ce changement, dont le projet de révision ne fait pas mention ? (...) »

Réponse de la Commune :

La Ville envisage de classer une partie de la zone 2AU (parcelle BO n° 6) en zone 1AU, dans le cadre d'un projet d'aménagement.

Les époux DE WAUTIER dénoncent le classement de la parcelle BO 5, auparavant classée en 1AU en zone N.

La ville souhaite conserver cette zone N, puisque celle-ci permet de créer une zone tampon entre les parcelles cultivées, situées en zone A et les habitations.

Réponse du C.E.

Le courrier CA N° 6 de M. DE WAUTIER est, comme toutes les observations recueillies au cours de cette enquête, annexé dans son intégralité au registre, donc joint à ce rapport.

Au cours d'une enquête, le commissaire enquêteur ne répond jamais individuellement, par écrit, à une personne ayant déposé une observation ou un courrier car toutes ses observations sont publiques. Elles figurent donc uniquement dans son rapport.

Un résumé non technique ne peut apporter autant de renseignements que le rapport de présentation du projet, auquel il renvoie pour trouver les informations souhaitées. Celles demandées à propos des Espaces Boisés Classés se trouvent P. 216 de ce rapport. Les surfaces supprimées, ainsi que celles, d'une surface équivalente, qui les remplacent se situent autour de l'aire d'accueil des gens du voyage.

Analyse et avis du Commissaire Enquêteur :

D'après le Mémoire en Réponse, la parcelle BO6 sera 1AU. Il en va de même pour une partie de la parcelle ZH1.

La parcelle BO5 sera classée N. Les parcelles ZK 16 et ZK 18 seront en A.

A propos de BO5, M. DE WAUTIER suggère qu'elle « pourrait servir de zone verte et de jardin collectif pour le futur lotissement sur la parcelle attenante BO6 ». Le classement N n'empêche nullement cette affectation.

Après renseignements complémentaires, j'ai appris à propos de ZK 16 et ZK 18, que la Municipalité, sur ce point, n'avait fait que suivre la décision du Conseil Communautaire de la CCRCT qui détient maintenant la compétence en matière d'aménagement de l'espace communautaire et de développement économique.

Il s'agit ici de choix politiques, et c'est tout à fait le rôle de la Municipalité de les assumer à travers ce PLU. Elle le fait.

Les options choisies sont en cohérence avec les orientations du PADD.

IX-I-II : Trame verte en milieu urbain :

Avenue de Soissons.

❋ O.E. N°5 – Mme CARBONNEIL REDREZZA Isabelle, 38 Av. de Soissons, 02400 Château-Thierry.

(Repère P2/1) voir aussi CA N°5.

« A la vue de la révision du PLU, je constate que ma propriété se trouve touchée par la trame jardin. J'ai demandé un C.U. opérationnel sur ma propriété afin de pouvoir vendre la maison et édifier ma maison individuelle plus petite dans le jardin.

Il a été sursis à statuer sur ce C.U. Mais, il m'a été indiqué par la 1ère Adjointe au Maire, en accord avec M. le Maire que ce C.U. me serait délivré dans la mesure où il n'est pas envisagé d'édifier un collectif mais bien une maison individuelle.

L'intérêt général n'est ainsi pas touché par ma demande. (..)

Je me tiens à votre disposition pour une visite sur place.

❋ C.A. N°5 Mme CARBONNEIL-REDREZZA Isabelle, 38 Av. de Soissons, 02400 Château-Thierry.

M. PLE, 38 bis Av. de Soissons, 02400 Château-Thierry.

Lettre d'accompagnement : CA 5a, 4 feuillets dactylographiés.

« (...) J'habite 38 Av. de Soissons, ma maison est cadastrée AD 162. J'envisage de vendre ma propriété (...) mise en vente dans une agence immobilière. Voyant qu'elle ne se vendait pas en un seul morceau, j'ai envisagé de diviser la propriété de façon à vendre la maison et 600 m2 environ et de me garder l'arrière du jardin, environ 700 m2 pour édifier une maison individuelle plus petite que j'habiterai.

J'ai trouvé un acquéreur pour acheter uniquement la maison et me laisser le terrain derrière. J'ai donc demandé un certificat d'urbanisme opérationnel après m'être assuré auprès des services de la mairie que l'accessibilité au terrain était possible pour l'édification d'une maison individuelle.

Quelle ne fut pas ma surprise d'avoir un sursis à statuer sur ma demande au motif que mon jardin passe en trame jardin.

Bien évidemment, mes acquéreurs n'ont pas acheté ...

J'ai appelé les services de la mairie qui m'ont appris que ma propriété, mais également celle de M. et Mme PLE (38 bis Av. de Soissons), M. et Mme PERROT (32 bis Av. de Soissons), M. AMAR (36 Av. de Soissons) et le centre des impôts passaient en trame jardin.

(...) Mme THUILLIER, Première Adjointe m'a expliqué que nos propriétés passent en trame jardin pour empêcher l'édification d'un immeuble collectif.

Lors d'un conseil municipal, il a été également exposé que la trame était nécessaire en centre ville pour laisser des espaces verts.

Cette explication ne me suffit pas.

Comment seulement cinq maisons situées toutes du même côté de l'avenue peuvent-elles constituer à elles seules le centre ville ?

... L'article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme dispose : « Le PLU doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du schéma de secteur... »

Alors, M. le Commissaire Enquêteur, je me demande où se trouve la cohérence territoriale ?

En effet, au 46 Av. de Soissons, soit 50 m plus haut sur le même côté, il a été accordé par la mairie de Château-Thierry un permis de construire (01/08/11) au profit de la société CIMA, (...) permettant l'édification d'un immeuble collectif d'une hauteur de 11,90 m, avec une SHON de 1299 m2 pour une superficie de 1488 m2 soit 18 logements, avec l'existence d'une maison individuelle sur la parcelle.

Or, à cette période, il était déjà indiqué sur les certificats d'urbanisme que le PLU était en révision.

N'avait-on pas pensé à la trame jardin à cette date ? (Plan Cadastral ci-joint ainsi que des CU délivrés par la mairie depuis avril 2011 indiquant que le PLU était en révision).

Ndce :4 certificats d'urbanismes joints, référencés : C.A. N° 5/b (3feuillets), C.A. N°5/c (2 feuillets), C.A. N°5/d (2 feuillets), C.A. N°5/e (4 feuillets)

Le C.A. N° 5/h joint (3 feuillets) concerne le 49 Av. de Soissons, de l'autre côté de l'Avenue. Peut-être une erreur ?

Pourquoi les propriétés de M. BERJOT et de ses voisins ne passent-elles pas en trame jardin. M. BERJOT habite au 58 Av. de Soissons. (Plan cadastral ci-joint). (...) là encore, il est facile d'édifier un immeuble collectif. Avec un accès que n'ont pas ma propriété et celles de mes voisins. Le 58 Av. de Soissons ne constitue-t-il pas le centre-ville ?

Ndce : Voir C.A. N°5/i (6 feuillets)

Pourquoi la propriété de M. DE MATOS, située au 63 Av. de Soissons ne passe-t-elle pas en trame jardin. (Plan cadastral ci-joint). Il a un accès direct sur la R. Léon Lhermitte. Là encore, nous ne sommes certainement pas en centre-ville ?

Ndce : Voir C.A. N°5/f (3 feuillets)

Pourquoi la propriété du Dr POISSON (Plan cadastral ci-joint) rue St Crépin, vendue à M. PACE a-t-elle été divisée au mois de mars de cette année ? Maison d'un côté et jardin de l'autre. M. PACE ayant l'intention de construire dans le jardin. Procès verbal de bornage fait avec mon étude puisque nous sommes voisins. Et pourquoi les propriétés voisines ne sont-elles pas, elles non plus, passées en trame jardin ? La R. Des minimes n'est certainement pas en centre-ville.

Ndce : voir C.A. N° 5/g (3 feuillets)

Je ne vois pas où se trouve la cohérence territoriale.

Pourquoi le Foyer Rémois a-t-il obtenu un permis de construire pour du collectif R. de la Madeleine, juste à côté, qui plus est, de l'église ?

Pourquoi la mairie peut-elle vendre son foncier Av. de la République pour permettre là encore au profit de la société CIMA et du Foyer Rémois l'édification de collectifs. Ne sommes-nous pas sur une avenue principale de la ville et en centre-ville ?

La mairie peut gérer au mieux ses intérêts financiers mais pas les Castels-Théodoriciens.

Où est la cohérence ?

Vous comprendrez mon désaccord et celui de mes voisins. Nous ne pouvons même plus faire une piscine puisqu'elle nécessite la délivrance d'un permis de construire.

C'est dévaloriser nos propriétés sans aucune cohérence.

Enfin, si le souhait de la mairie est véritablement d'empêcher la construction de collectif, ce que je ne pense pas possible pour nos propriétés, compte tenu de l'accès qui n'est pas suffisant pour le passage, ne peut-elle pas modifier la zone UA en précisant que la construction d'un immeuble collectif est interdite mais que reste permise l'édification d'une maison individuelle de configuration R+1, ainsi que les piscines.

Vous comprendrez, en effet, que nos objectifs ne sont pas de vendre à un promoteur mais de garder la possibilité de diviser nos propriétés pour les vendre plus facilement, compte-tenu de la crise économique.

De plus, la demande de terrains à bâtir pour ce genre de construction est importante pour le centre ville et cela ramènerait une population.

Je me demande également si la valeur locative de nos propriétés va diminuer puisque nous passons d'un terrain à bâtir (120 Euros le m2) à du jardin (5 Euros le m2)

(...) Il est évident que cette modification n'est pas faite en conformité avec les textes et l'esprit d'un PLU.

Je souhaite ainsi que mes voisins que la mairie reconsidère sa position. A défaut, et avec regret, nous n'hésiterons pas à exercer un recours administratif. (...) »

Quartier derrière la prison.

❋ C.A. N°8 M. FAYE Patrice, 8 R. des Petits Champs, 02400 Château-Thierry.

Objet : Demande collective de classement en trames jardin (terrains cultivés en zone urbaine) des parcelles AX 132 à AX 139.

« En juillet 2011, un permis de construire autorisant un projet immobilier d'envergure sur la parcelle AX 137 est signé.

Deux recours (gracieux et administratif) contre ce permis seront initiés par des groupes de riverains.

Le permis a été annulé en septembre 2012 à la demande du promoteur.

Des nombreuses réunions qui se sont tenues durant cette période avec la municipalité, il ressort la volonté partagée par les deux parties de protéger cet îlot de jardins et terrains cultivés insérés dans le tissu urbain, caractéristique du patrimoine architectural de notre ville. Pour rappel, une trame jardin a existé sur ces parcelles jusqu'en 2003. (Transformation du COS en PLU) *Ndce : lire POS.*

Les soussignés demandent donc le reclassement en trame jardin des parcelles AX 132 à AX 139. »

Ndce : Ce courrier annexé est remis en 14 exemplaires signés par les habitants de ce quartier. Il est accompagné d'un extrait cadastral sur lequel figurent en surligné les parcelles des signataires suivants :

- Mme LAURAIN Marie-Françoise, M. LAURAIN Guy, 50, 52 Av. de Soissons, 02400 Château-Thierry, parcelles AX 132, 133.
- M. TROMBETTA Roger, Mme WILLEMONT Virginie, 13 R. des Petits Champs, 02400 Ch-Th., parcelle AX 130.
- M. et Mme MOUTTON Thierry et Nadia, 6 R. des Petits Champs, 02400 Ch-Th., parcelle AX 134.
- Mme Catherine WILLAUME, 14 R. du Village, 02200 Buzancy, propriétaire de la maison au 10 R. des Petits Champs, 02400 Ch.-Th., parcelle AX 136.
- M. et Mme PLATEAU Dominique, 15 R. des Petits Champs, 02400 Ch.-Th., parcelles AX 714 à 721.
- Dominique BOUCHE et Patrice FAYE, 8 R. des Petits Champs, 02400 Ch-Th., parcelle 135.
- M. et Mme IVERNEL, 46 Av. de Soissons, 02400 Ch.-Th., parcelle AX 139.
- Mme Catherine BEAUCHARD, pour le Conseil d'Administration de la Résidence du Parc, 12 R. des petits Champs, 02400 Ch.-Th., parcelle AX 518.
- Anne Marie ANTOINE-VAN DUYSE, pour le Conseil d'Administration de la Copropriété des garages, 5 Ruelle des Petits Champs, 02400 Ch-Th., parcelles AX 651 et 653.
- M. GODAERT, copropriétaire de la Résidence « Les Héliades », Ruelle des Petits Champs, 02400 Ch.-Th., parcelle AX 607.
- M. André LENOIR, copropriétaire de la Résidence « Les Héliades », Ruelle des Petits Champs, 02400 Ch.-Th., parcelle AX 607.
- M. LEFEVRE, copropriétaire de la Résidence « Les Héliades », Ruelle des Petits Champs, 02400 Ch.-Th., parcelle AX 607.
- M. ARRINDARRE, copropriétaire de la Résidence « Les Héliades », Ruelle des Petits Champs, 02400 Ch.-Th., parcelle AX 607.
- SCI CATHEFLOR, copropriétaire de la Résidence « Les Héliades », Ruelle des Petits Champs, 02400 Ch.-Th., parcelle AX 607.
- M. Claude RICHARD, copropriétaire de la Résidence « Les Héliades », Ruelle des Petits Champs, 02400 Ch.-Th., parcelle AX 607.

- E. CROZA, copropriétaire de la Résidence « Les Héliades », Ruelle des Petits Champs, 02400 Ch.-Th., parcelle AX 607.

Rue de la Masure aux lièvres

✵ C.A. N°9 Les riverains de la R. de la Masure aux lièvres, 02400 Château-Thierry.

« (...) nous nous permettons de vous communiquer nos réflexions. Parmi les modifications apportées figure la mise en œuvre d'îlots verts. Certains riverains de la zone « Verglot » sont touchés par cette mesure.

La mise en œuvre du « poumon vert » nous semble opportune si ce principe s'inscrit dans une cohérence de quartier, et non fragmentée comme l'indique le projet sur plan. Le cimetière militaire s'inscrit naturellement dans cette zone.

Les riverains de la Masure aux lièvres et de la ruelle Tortue suggèrent que la zone verte s'étende au Verglot et au Dessus du Parc. En effet, de nombreux jardins sont également d'un intérêt certain dans ce périmètre pour la constitution d'une zone verte cohérente.

De plus, ces rues et ruelles sont des axes fréquentés par des randonneurs (...) ce qui démontre tout l'intérêt du quartier.

Cependant, la classification de nos parcelles en îlots verts doit se faire sous certaines conditions.

D'une part, les parcelles sont actuellement constructibles, et ont été acquises au prix de la construction. Leur déclassement entraîne une perte de valeur de nos terrains. Dans cette hypothèse, nous demandons une indemnisation conforme à la valeur réelle du patrimoine immobilier.

D'autre part, ce déclassement ne permettant plus que la construction de bâtiments du type cabane de jardin, nous pensons que l'application d'un COS pour l'ensemble des parcelles est souhaitable. Il permettrait aux propriétaires d'envisager des constructions nouvelles et raisonnées tout en préservant les espaces verts.

Enfin, les impôts fonciers devront être revus à la baisse au prorata des surfaces devenues inconstructibles.

Nous souhaitons votre visite sur les lieux (...) »

Ce courrier collectif a été remis lors de la permanence 5 par M. Mme VANNIER et Mme GASPARD. Il est signé par :

- Mme AGU, R. de la Masure aux Lièvres.
- M. et Mme DUFOUR, R. de la Masure aux Lièvres.
- M. et Mme RIFFLARD, 1 R. de la Masure aux Lièvres.
- M. et Mme GASPARD, 6 R. de la Masure aux Lièvres.
- M. et Mme VANNIER, 2 R. de la Masure aux Lièvres.
- M. et Mme HABCHY, 5 R. de la Masure aux Lièvres.
- M. et Mme ARAUJO, 4 R. de la Masure aux Lièvres.
- M. et Mme GARIBAL, R. de la Masure aux Lièvres.
- M. et Mme ISIK, 1 R. des Petits Champs.
- Mme BOURDAT, Av. de Soissons.
- M. et Mme BAROUX, Ruelle du Verglot.

✵

Remarque du C.E. : *Je rattache à ce § IX-I-II « trame verte » les observations O.E.11 et C.A. 16 de M. et Mme LEBON qui, bien qu'individuelles, relèvent du même sujet et trouvent une réponse relevant de la même analyse et du même avis.*

✵ O.E. N°11. M. et Mme LEBON Jean-François , 6 R. Folie l'Abbé, 02400 Château-Thierry.

Repère P5/3 voir aussi CA N° 16.

↳- « Courrier remis ce jour 15 décembre 2012 (11 heures) à M. Christian DEVOS, Commissaire Enquêteur, concernant la parcelle AD 440, sise 10 R. Folie l'Abbé (avec 2 feuilles et 2 plans joints.) »

✵ C.A. N°16, M. LEBON Jean-François pour Mme LEBON Gisèle, 6 R. de la Folie l'Abbé, 02400 Château-Thierry.

2 feuillets dactylographiés + 2 plans.

« parcelle AD 440, 10 R. de la folie l'Abbé. (…)

Les objectifs de développement de l'offre en matière d'habitat sont clairement affichés. De même, l'impact du PLU sur l'environnement naturel et bâti, au travers de « terrains cultivés en zones urbaines » s'inscrit bien dans le cadre des préconisations du Grenelle 2.

(…) la parcelle AD 440, appartenant à ma mère, Mme Gisèle LEBON (laquelle m'a donné pouvoir), est à ce jour en zone UD et, à ce titre considérée constructible sur la totalité de sa superficie. (1500 m2 environ ; le petit bâtiment représenté n'est qu'un abri de jardin non desservi par les réseaux.)

Selon le projet présenté, ladite parcelle se trouve majoritairement impactée, sur les 4/5ème de sa surface, par le secteur tramé dit « terrains cultivés en zone urbaine ». (Cf. plan projet PLU joint.)

Seuls 350 m2, en façade de rue, restent libres de construction ; (Cf. plan cadastral joint.)

Cette situation est lourdement pénalisante quant à son potentiel foncier. Elle interdirait, de ce fait, la possibilité actuelle au PLU, de réaliser éventuellement deux logements desservis par un passage latéral règlementaire ; ceci dans le respect de la trame bâtie située juste à l'ouest, au long de la rue de l'Abbaye.

Un autre paramètre ayant pu vous échapper, est que ce terrain reste le seul constructible dans sa totalité à l'intérieur de l'îlot bâti constituant cette zone UD. (Folie l'Abbé/ Chopinettes).

(…) ces arguments m'autorisent à solliciter de votre part et de celle des décideurs, la suppression sur ladite parcelle, au moins, de la zone tramée, ne modifiant en cela que peu la surface restante de l'îlot en « terrains cultivés. » (…)

Mémoire en Réponse
Les trames jardin sur les cœurs d'îlots

Les observations sont nombreuses sur cette question des « terrains cultivés en zone urbaine ».
Sur les terrains touchés par cette trame « jardin », aucune construction n'est autorisée hors abris de jardin. Plusieurs propriétaires sollicitent la suppression de cette trame sur leurs terrains.

Réponse de la Commune :

Le périmètre de protection doit s'appuyer sur une justification juridiquement recevable. Le principe étant de protéger les cœurs d'îlots, la protection concerne uniquement les parcelles ou parties de parcelles situées en retrait de la rue, sur la base du réseau viaire et du tissu urbain existants. La collectivité s'engage à vérifier chaque terrain touché par la trame jardin et d'exclure de cette protection les terrains qui répondent aux conditions d'accès.

Analyse du C.E. :

(Visite sur les trois cites concernés effectuée à la demande des riverains le 15/12/12.)

La trame jardin est au cœur de la ville comme elle est au cœur de ce projet de PLU.

Le PADD en définit clairement la ligne directrice à travers quatre grands principes :

- *Préserver le cadre de vie.*
- *Développer l'offre en matière d'habitat.*
- *Développer l'activité économique.*
- *Prendre en compte les contraintes physiques et les risques.*

Il n'est pas une seule des personnes rencontrées au cours de l'enquête qui ne partage l'opinion selon laquelle Château-Thierry est une ville exceptionnelle du point de vue paysager et qu'il est primordial de préserver ce qui en fait tout le charme.

Mais Château-Thierry est aussi une commune qui a besoin d'une population qui ne décroisse pas et pour cela de logements plus nombreux.

Les habitants, donc les électeurs, ne pardonneraient pas davantage à une municipalité qui sacrifierait le charme que le développement de la cité.

On mesure en comparant les OE5- CA5, CA8 et CA9 combien la marge de manœuvre est étroite et que, quelque soient les efforts, le PLU ne contentera pas tout le monde.

La définition d'une délimitation stricte et précise de la trame jardin est un exercice difficile et Mme CARBONNEIL (OE5-CA5) met en avant des exemples qui lui semblent des iniquités. Le collectif derrière M. FAYE (CA8) réclame la création d'une trame pour son quartier et « les riverains de la rue de la Masure aux lièvres » approuvent cette même trame tout en demandant qu'elle n'empêche pas les constructions.

Cela démontre, sur ce sujet précis, la nécessité du dialogue, de la concertation, de l'explication et de la clarté. Je note dans le Mémoire en Réponse :

> « La collectivité s'engage à vérifier chaque terrain touché par la trame jardin et d'exclure de cette protection les terrains qui répondent aux conditions d'accès. »

A mon avis, la notion de trame verte ne doit pas consister en une frontière brutale et bloquée - à droite : c'est vert et on ne construit rien, à gauche : on peut – mais elle doit être considérée comme un vaste ensemble dans lequel on ne construit pas « n'importe quoi, n'importe comment » afin de lui préserver sa spécificité.

Construire en plein cœur d'une ville est somme toute, assez logique et il n'est pas acceptable pour un particulier de voir son bien déclassé du jour au lendemain alors qu'il l'a acquis au prix de terrain à bâtir et qu'il a payé depuis des années des taxes calculées sur des surfaces constructibles.

Il existe dans Château-Thierry des exemples de constructions nouvelles qui ont su s'intégrer dans un ensemble paysager, ne heurtant pas le regard panoramique que l'on a sur la ville et permettant la conservation intégrée d'espaces verts.

Avis du C.E. : *Le principe de la trame verte en centre ville est utile puisqu'il garantit la préservation du cadre de vie, priorité du PADD.*

Il est trop restrictif car il bloque la possibilité d'une construction réfléchie et intégrée pourtant nécessaire.

Le principe ne doit pas être celui de l'interdiction systématique mais de l'autorisation très règlementée.

Le projet actuel, dans sa définition de la zone « trame verte » ne s'appuie pas assez sur des critères objectifs, bien définis, qui le rendrait indiscutable.

Comme le formule le Mémoire en Réponse : « Le périmètre de protection doit s'appuyer sur une justification juridiquement recevable. »

Celui-ci doit tenir compte de la voirie, des accès, des réseaux existants et des possibilités d'intervention de sécurité.

Il y a donc lieu de compléter le règlement qui s'appliquera à l'ensemble de ces zones sur la base de ces critères.

La demande CA N°8 concernant l'extension de cette trame verte sur les parcelles AX 132 à 139, suivant l'avis exprimé ci-dessus est recevable.

Le traitement réservé à la parcelle AD 440 (C.A. 16) ne peut être différent de celui des autres parcelles voisines.

IX-I-III : Quartier de la gare / rue du village St Martin.

✵ C.A. N°7 SNCF. Délégation Territoriale de l'Immobilier Région Parisienne. Pôle valorisation et Transactions Immobilières Urbanisme.

« SNCF intervenant tant en son nom et son propre compte qu'au nom et pour le compte de Réseau Ferré de France, tient par la présente à réitérer, dans le cadre de l'enquête Publique (...) une partie des observations déjà exprimées à M. le Maire (...)

Nous souhaitons particulièrement attirer votre attention sur la limitation de la constructibilité du secteur de la gare.

En effet, la procédure de modification du PLU (...) du 29/09/09 avait permis de faire évoluer le règlement UD en créant un secteur Uda dans le cadre du projet d'aménagement de « l'ancienne usine Novacel » incluant une partie du secteur de la gare.

Les règles du secteur Uda s'appliquant à des opérations d'ensemble autorisaient une hauteur de construction de 12 m à l'égout et un COS de 1 et affichait la volonté de la commune de réaliser un projet d'ensemble mixte. (...) L'application des règles édictées par le règlement de la zone UD du présent projet (...) limite la hauteur des constructions à 7 m à l'égout et le COS à 0,7 ce qui correspond à une baisse très importante de la constructibilité mettant en péril l'équilibre du projet et ne nous paraissant pas de nature à répondre aux objectifs de densification des secteurs desservis par les transports en commun dans le cadre du grenelle 2.

(...) nous confirmons la nécessité de conserver la constructibilité issue de la modification approuvée le 29/09/09 et également de limiter les exigences en nombre d'emplacements de stationnement pour les constructions à usage d'habitation. (...) »

✵ C.A. N°10, M. Bruno BEAUVOIS, 58 Av. de Paris, 02400 Château-Thierry, au nom du « Groupe majoritaire » du Conseil Municipal.

« Remarques concernant le projet de PLU.

Si globalement, le projet de PLU est bon, sur quelques points, il y a eu de manière très ponctuelle un manque de recul et de réflexion à moyen et long terme.

Pour la zone UB, le temps des constructions extensives est passé, il faut penser pour des raisons de développement durable à concentrer l'habitat, dans cette optique, la limitation de 9 m à l'égout et le COS de 1,5 nous semblent trop restrictifs.

Pour la zone UC proche de la gare, il faut complètement revoir la règlementation du projet PLU, qui n'est pas adapté au besoin actuel et encore moins aux projections. Au vu de la population prenant tous les jours le train, il faut concentrer l'habitat :

- L'emprise au sol ne doit pas être limitée. (UC9)
- L'obligation de réserver 30% du projet en espace vert doit disparaître (UC13)
- Le COS ne doit pas être limité (UC 14)

Pour la zone UD proche de la gare, le projet de PLU n'est pas du tout adapté aux enjeux du développement de notre ville, la SNCF cherche un promoteur pour créer un nouveau quartier ex nihilo, au vu du problème de stationnement près de la gare et du nombre de voyageurs SNCF par jour, la ville doit aider les constructions proches de la gare. Hélas, le projet de PLU n'aide pas un tel dossier. Tout le règlement de cette zone doit être modifié. Il faut :

- Revoir la hauteur maximale sous égout pour la porter à 9 m.
- Revoir le coefficient d'emprise au sol pour le porter au moins à 65%.
- Le COS doit être porté à 1,5.

Pour la zone 2AU derrière le Village St Martin, il faudrait, pour des raisons d'équité, modifier le classement et le ramener en AU *(Ndce : lire 1 AU)* pour les parcelles proches de voiries carrossables. »

Ndce : Le courrier remis par M. BEAUVOIS ne comporte aucune signature.

Mémoire en Réponse.

. <u>Les zones UC et UD sur le secteur de la Gare</u>

M. Bruno BEAUVOIS sollicite une modification du zonage autour de la gare, car il estime que « le projet du PLU n'est pas adapté aux enjeux du développement de la Ville ». Il demande :

- Pour la zone UC, plus de limite à l'emprise au sol, disparition de l'obligation de réserver 30 % du projet en espace vert et plus de limite au COS.

Réponse de la Commune :

Cette zone proche de la gare classée en UC est concernée par les servitudes de la ZPPAUP et du PPRI. L'orientation générale du PLU sur ce secteur est de se conformer aux formes urbaines existantes (servitude imposée par la ZPPAUP). La zone sera maintenue en zone UC.

- Pour la zone UD, porter la hauteur maximale sous égout à 9 m ; fixer l'emprise au sol au moins à 65 % ; porter le COS à 1,5 %

Réponse de la Commune :

Afin de densifier ce secteur tout en intégrant la nécessité de renforcer le réseau d'assainissement, dont le coût en zone urbaine est à la charge de la collectivité, cette zone sera classée en UDb.

A la demande des services de l'État, les annexes sanitaires devront être complétées par un engagement écrit de la collectivité (ou du gestionnaire du réseau) sur sa capacité à répondre en termes d'équipements et de réseaux divers au développement urbain et démographique prévu par le PLU (notamment l'apport de population lié aux nouvelles constructions).

La zone 2AU dans le secteur du Village Saint Martin

M BEAUVOIS sollicite le « classement de la zone en AU pour les parcelles proches de voiries carrossables ».

Réponse de la Commune :
Cette zone sera classée en 1AU, ce qui laissera à un aménageur potentiel le coût de l'extension nécessaire des réseaux pour une urbanisation de ces terrains.

Analyse du C.E. :
Quartier de la gare.

Le CA N°7 reprend textuellement l'avis SNCF (10/10/12) émis dans le cadre de la consultation des PPA. Voir dossier administratif : DA 11.

Il est aussi à rapprocher du courrier annexé CA N°10, ci-dessus, déposé au nom du « Groupe majoritaire » du Conseil Municipal.

Les servitudes supérieures que constituent la délimitation ZPPAUP et le PPRI s'imposent au PLU. En dehors, la Municipalité est tout à fait dans son rôle lorsqu'elle opère, à travers son PLU, des choix politiques. M. BEAUVOIS le sait mieux que quiconque puisqu'il parle au nom du « groupe majoritaire » du Conseil Municipal. Néanmoins, ses remarques enrichissent le débat et sont partiellement retenues ; la zone UD devient UDb ce qui autorise des hauteurs de 9 m à l'égout et un COS de 1.

***Avis du C.E.** : Les choix effectués sont en cohérence avec les orientations du PADD. Elles se justifient et sont acceptables socialement. Je ne vois donc pas de raisons de ne pas les approuver.*

Zone 2AU de la rue du Village St Martin.

***Avis du C.E.** : La Municipalité choisit de changer le zonage 2AU en 1AU « ce qui laissera à un aménageur potentiel le coût de l'extension des réseaux... » Dont acte. Cependant, la limite de cette zone à l'ouest me paraît arbitraire et de ce fait, assez inéquitable. Je préconise de la faire coïncider avec la limite définie par l'application du L.111-1-4 du code de l'urbanisme qui precrit une bande inconstructible de 100m de part et d'autre de l'axe de la voie expresse. (A rapprocher également des demandes O.E.9 et C.A.4 de M. SCHIAVONE, voir page 39.)*

IX-I-IV : Zone des Gaulines et de La Sablonnière.

❋ C.A. N°11 M. LECLERE Roger, 121 Av. de Soissons, 02400 Château-Thierry.

Ndce : Le CA11 comporte un feuillet manuscrit et un plan d'ensemble des parcelles du secteur ; il est accompagné d'un dossier complet (12 feuillets A4 et 2 plans A3) décrivant un projet de construction d'un ensemble de logements collectifs sur les propriétés de MM. HURMANE, à la Sablonnière et de M. LECLERE aux Gaulines. Ce projet a été lancé en 2007. Les terrains étaient alors classés 1AU.

Repère P1/2. Visite demandée.

« Projet de construction sur les terrains des Gaulines et de la Sablonnière.

Deux promoteurs Monne Decroix de Toulouse et la SCI Kruger Crespier Signoret de Limoges s'intéressent à ces terrains. Par décision du Conseil Municipal, du 04/07/2007 *(ils)* sont déclarés constructibles pour un projet global.

Chaque promoteur achète des parcelles mais la SCI Kruger bloque le projet suite à une mésentente sur les voiries avec Monne Decroix, celui-ci se retire. Le dossier est figé. Entre temps, les élections municipales de 2008 portent une nouvelle équipe à la Mairie. La révision du PLU est mise en œuvre. Dans ce projet, les terrains de la Sablonnière et une partie des Gaulines deviennent inconstructibles et classés en zone N.

En mairie, une élue, 1ère Adjointe, déléguée au développement durable et à l'urbanisme, qui pilote le PLU, a vendu sa propriété, un pavillon sur 7228 m2 à la SCI Kruger Grespier qui possède d'autres parcelles à cet endroit.

La SCI revend le pavillon et se réserve le maximum de m2 pour construire.

Curieusement dans ce projet de révision du PLU, les parcelles que Monne Decroix envisageait d'acheter deviennent inconstructibles zone N.

Mais à ma grande surprise, les parcelles attenantes au pavillon lieudit les Gaulines faisant partie du projet global restent en UE constructible.

De là à penser à une entente entre les deux parties (responsable de la révision du PLU et la SCI) en représailles de ne pouvoir maîtriser la totalité du foncier et contre les propriétaires ayant traité avec l'autre promoteur ne fait pas de doute. (…) »

✵ C.A. N°12 M. Jacques HURMANE, 42 R. de la Plaine Martin, 02130 Villeneuve sur Fère.

Ndce :M. Hurmane dépose un dossier étoffé accompagnant un feuillet manuscrit. Celui-ci comporte en marge des lettres références, renvoyant aux documents joints suivants.

***H** :histoire du terrain. (2 feuillets + 1 photo.) - ***V1et V2** : vente Signoret SCI Kruger. (2 f.) - ***V3** : vente et projet Monne Dcroix. (5 f.) – ***E** : enclavement ((5 f.) – ***P** : préemption (5 f.) – ***C** : chemin (7 f.) ***U** : Union (1 coupure de presse.)*

Repère P4/1. Visite demandée.

« Je possède à Château-Thierry, aux Chesneaux, un terrain de plus de 1 ha, lieudit « La Sablonnière », parcelle AZ 333.

Cette zone, unie à sa voisine « Les Gaulines » forme la 1AU devenue constructible le 04/07/2007 par décision du Conseil Municipal de la ville. A ma grande surprise, elle est proposée en zone N dans le nouveau PLU. ***H**

Mon terrain, en 2006, a fait l'objet d'une proposition d'achat par M. Signoret René, suivie d'une autre, celle de la société Monne Decroix, que j'ai retenue car ses projets, approuvés par la CAUE de Laon, convenaient mieux ; la vente devait être signée le 08/12/2005. ***V**

(Ndce : Il doit y avoir une erreur puisque la date est anachronique.)

C'est alors que des écrits dilatoires fusèrent de toutes parts ; on peut soupçonner « certains » autres propriétaires des Gaulines d'avoir diffusé des affirmations frauduleuses et mensongères, malheureusement confirmées par plusieurs officiels ; ceci dans le but de faire avorter la vente Monne Decroix en prouvant faussement que mon terrain était enclavé, préempté avec des problèmes hydrauliques, donc NON CONSTRUCTIBLE ! ***E, *P, *C, *U**

Les documents joints veulent prouver le machiavélisme de « certains » ; ils rendent à mon avis la modification de PLU proposée perfide, peu loyale et injuste.

J'ai l'honneur de vous demander, Monsieur le Commissaire Enquêteur, de considérer mes arguments de façon à ce que le classement UE soit étendu à la Sablonnière afin que mon épouse et moi, octogénaires, puissions enfin profiter de ce terrain. (...) »

Mémoire en Réponse.
. La zone N sur le secteur des Gaulines

Plusieurs propriétaires de parcelles situées sur les terrains des Gaulines et de la Sablonnière contestent le classement en zone N de ces terrains, auparavant classé en zone 1AU.

Réponse de la Commune :
Conformément aux capacités du site, le terrain sera classé en zone UE. Mais aucun accès sur la route départementale ne sera autorisé, conformément à l'avis exprimé par le Conseil Général de l'Aisne.

Analyse du Commissaire Enquêteur :
(Visite sur site à la demande de MM. HURMANE et LECLERE effectuée le 15/12/12)
Il n'est pas acceptable que des terrains reconnus potentiellement constructibles en 2007 et ayant fait l'objet de projets avancés donc coûteux, se retrouvent zonés N par le seul fait d'un changement de Municipalité. Il n'est pas justifiable non plus que la limite de ce zonage se situe entre la parcelle 329 (UE) et 491 (N), rien dans la topographie ne permettant de les distinguer.
La Municipalité a donc raison de revenir sur son projet.
Il serait utile de définir précisément « le terrain » qu'elle envisage de classer en zone UE ; je pense qu'il s'agit de l'ensemble de la zone devenue N.
De grosses difficultés subsistent, essentiellement au niveau de la desserte de ces parcelles. La RD1, à trois voies à ce niveau, n'offre pas en l'état actuel, de possibilité d'accès en toute sécurité.
Des solutions existent mais ne peuvent être mises en place du jour au lendemain. Je renvoie aux articles 682 et suivants du Code Civil qui stipulent : « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, ***soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement,*** *est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. »*

Avis du Commissaire Enquêteur : *Une classification 1AU, permettant de résoudre les difficultés d'accès avant d'autoriser l'urbanisation me semble plus adaptée. Rien n'empêche de prévoir dès à présent qu'elle sera règlementée selon le modèle des zones UE.*

IX.II Observations individuelles.

Remarque du C.E.
La Municipalité ne se prononce pas dans le Mémoire en Réponse sur les observations individuelles. Je suppose qu'elle attend le rapport pour décider de la suite à leur donner.

Je rappelle qu'une Enquête Publique a pour objet de mesurer l'acceptabilité sociale d'un projet et non d'opérer des choix politiques. Il ne m'appartient pas de décider que telle zone sera ou ne sera pas constructible, mais il me revient de dénoncer une décision inéquitable, injuste ou contraire à l'intérêt général. Hors cette éventualité qui justifierait des réserves, je me contenterai d'émettre un avis, quelquefois accompagné de recommandations, laissant les décisions aux élus dont c'est la mission.

❋ O.E. N°4 – M. GUYOT Michel, 5A R. de la Paix, 02400 Essômes sur Marne
Parcelle concernée : N°222 Lieudit « Les Bracons ».
(Repère P1/3)

↳- « Je tenais à approuver l'appellation en 1AUc de cette parcelle qui me semble en pleine cohérence avec le lotissement des Billards situé à côté.

Je vous informe également que cette parcelle a dorénavant la possibilité de se raccorder à un regard tout-à-l'égout situé sur la rue de la Mare Aubry et que par conséquent, il pourra être stipulé sur le prochain certificat d'urbanisme que l'ensemble des parcelles des Bracons est desservi par le tout-à-l'égout. »

Analyse et avis du C.E. : *Il n'y a donc ici aucune difficulté. Le zonage 1AUc est parfaitement adapté.*

❋ O.E. N°7, PHILIBERT Cyrille, 19 R. de Courteau, 02400 Château-Thierry.
Repères P3/1 et P3/2

↳- « J'adresse la requête suivante à savoir : déplacer la limite UE afin que la parcelle située avant la pancarte fin agglomération Château-Thierry entre dans la zone habitable.

Il serait souhaitable que la zone 2AU (zone à urbaniser) soit urbanisée rapidement pour offrir la possibilité de construction au vu de la pénurie de logements et de zone pavillonnaire sur la ville (…) »

❋ O.E. N°8, PHILIBERT Cyrille, 19 R. de Courteau, 02400 Château-Thierry.

↳- « Suite à ma venue du 1er décembre 2012 en mairie afin de rencontrer l'enquêteur concernant la révision du PLU, comme je l'ai indiqué, possédant la parcelle ZC 226 située Av. de Paris et qui se trouve en limite de la zone UE et de surcroît juste avant la pancarte fin d'agglomération Château-Thierry, il me paraît opportun de déplacer la limite, afin que cette parcelle entre dans la zone constructible. La limite tracée me semble facilement déplaçable d'une parcelle sans que cela pose un énorme problème. (…)

De plus, je regrette que les parcelles AY 151 et AY 152 dans la zone 2AU n'aient pas subi une modification par rapport à l'ancienne révision, car cette zone située en entrée de ville laisse apparaître une mauvaise image de la ville au regard des cabanes en bois, plastique, etc. , alors qu'une zone pavillonnaire serait de bon augure. Il serait souhaitable que cette zone n'étant pas prévue en urbanisation dans l'immédiat le devienne rapidement. Certaines voies ont déjà été aménagées puisqu'une zone pavillonnaire a été construite ainsi que le gymnase « Brise Bêche ». Merci de prendre ma demande en considération et qu'elle aboutisse rapidement. »

Analyse et avis du C.E. :

A moins que des raisons impératives (que je n'ai pas trouvées dans le projet) ne justifient le tracé proposé, la demande de M. PHILIBERT pour la parcelle ZC 226 me semble recevable. La limite UE, à cet endroit, dessinant même une encoche excluant sa propriété de la zone constructible. Il n'y a pas à redouter « l'effet dominos » puisque la forêt commence juste après cette parcelle.

A propos de la zone 2AU en bordure nord de la voix expresse, il s'agit d'une « zone non urbanisée destinée à l'urbanisation à long terme. Elle ne pourra l'être que dans le cadre d'une modification ou révision du PLU car la présence des réseaux n'est pas suffisante.(...) »

M. PHILIBERT trouvera, P. 184 du rapport de présentation, les choix et justifications de la Municipalité quant à la classification de cette zone.

Je les trouve cohérents.

✵ O.E. N°9 M. SCHIAVONE Sébastien, 84 R. du Village St Martin, 02400 Château-Thierry.

Repère P3/3 voir aussi CA N°4.

↳- « Objet : PLU, intégrer la parcelle AT 129 entièrement ou partiellement à la zone UAa et/ou UAa et 2AU.

Par la présente, je vous sollicite afin d'étudier et valider ma demande :

De prolonger la zone UAa à la parcelle AT 129

Et de prolonger la zone 2AU à la parcelle AT 129.

Je possède la parcelle AT 129 (84 rue du Village St Martin,) celle-ci se divise en 2.

Une partie qui est déjà en zone UAa et l'autre en zone Nj. Sur le plan du commissaire enquêteur apparaît une nouvelle zone 2AU qui s'arrête à la parcelle AT 127 et la zone UAa qui s'arrête à mon voisin (service loisir de la mairie), la parcelle AT 128.

Pouvez-vous afin d'étudier ma requête envoyer le commissaire enquêteur sur place (...) »

✵ C.A. N°4 M. SCHIAVONE Sébastien, 84 R. du Village St Martin, 02400 Château-Thierry.

Ndce : le courrier annexé reprend la requête formulée au registre en OE9 avec une petite variante de formulation et accompagné d'un extrait cadastral:

« (...) Ma requête est la suivante : pouvez-vous intégrer la parcelle AT 129 dans le prolongement de la zone UAa ou prolonger la zone UAa vers la parcelle AT 130 et mettre l'autre partie de la parcelle AT 129 dans le prolongement de la zone 2AU ? (...) »

Analyse et avis du C.E. :

Visite sur site effectuée avec M. SCHIAVONE à sa demande le 15/12/12.

La limite de la zone UAa dessine à cet endroit une encoche excluant une partie des parcelles AT 129 à AT 131 plus importante que les parcelles précédentes.

Je propose, dans un souci d'équité, que la zone UAa soit prolongée en alignement, c'est-à-dire mesurée avec un même recul à partir de la rue jusqu'à la limite « Application du L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme »

Même remarque à propos de la zone 2AU que la Municipalité envisage de reclasser 1AU (Voir § IX-I-III page 35, dans les observations collectives.)

❋ O.E. N°10 Mme et M. VOINEA, 30 R. Pasteur, 02400 Nesles la Montagne.

↳- « … la parcelle ZB 242 est intégrée dans la zone A comme on vous a demandé et on vous en remercie. Par contre, en lisant les dispositions applicables aux zones agricoles, on a lu que les travaux de branchement au réseau électricité sont interdits. Vous avez spécifié : non destinés à desservir une installation existante ou autorisée.

Nous, on a en projet de faire un bâtiment agricole pour abriter les outils agricoles et les matériels. En ce cas, on n'a pas le droit d'avoir l'électricité sur place ? Merci de nous donner plus d'informations là-dessus. (…) »

Réponse du C.E. : *Les constructions et installations, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité agricole, sont autorisées, ainsi bien sûr que les branchements destinés à desservir ces installations autorisées ou déjà existantes. M. et Mme VOINEA n'ont aucune inquiétude à avoir à ce sujet.*

❋ C.A. N°1 Mme BOULLEAUX Nicole, 24 Vieux Chemin de Paris, 02400 Château-Thierry.

1 feuillet manuscrit accompagné d'un extrait cadastral.

Terrain situé R. du Réservoir Courteau, d'une contenance de 16,72 a, parcelle ZB 240 « Les Henry »

« La rue du Réservoir devient grandissante en demandes de pavillons individuels viabilisation sur route. Borne à incendie que j'ai fait installer. Aussi par la présente, je demande l'augmentation du PLU pour cette partie de route. (…)»

❋ C.A. N°2 Mme VILLENEUVE Nicole, 24 Vieux Chemin de Paris, 02400 Château-Thierry.

1 feuillet manuscrit accompagné d'un extrait cadastral.

Terrain situé R. du Réservoir Courteau, ZB210, « Les grandes Terres ».

« Je vous présente mon projet pour une petite zone pavillonnaire, à la demande de la Mairie, pour accès, nous avons procédé à une aire de retournement en T, ainsi qu'à une alimentation en eau.

Je vous demande donc si cela était possible d'agrémenter cette zone sur le PLU. (…) »

❋ C.A. N°3 M. VILLENEUVE Christian, 24 Vieux Chemin de Paris, 02400 Château-Thierry.

1 feuillet manuscrit accompagné d'un extrait cadastral.

Terrain situé Chemin des Henry, parcelle ZB 79 et 202 « Les Henry »

« Le chemin communal « des Henry » est très sollicité aussi je demande que cette petite zone soit en partie constructible (…) »

Ndce : Le CA1 est signé Mme BOULLEAUX Nicole qui est aussi Mme VILLENEUVE Nicole du CA2, épouse de M. VILLENEUVE Christian du CA3.

Analyse et avis du C.E. : *Le Mémoire en Réponse ne se prononce pas sur ces trois demandes ; ce qui veut dire que la Municipalité maintient son choix de classement en N tel qu'il est présenté dans le projet. Elle en a le droit, puisqu'il s'agit, ici encore, de choix politiques, c'est-à-dire ayant trait à la conduite de la cité. Sauf que M. et Mme VILLENEUVE évoquent des aménagements qu'ils auraient réalisés, (alimentation en eau et borne incendie, aire de retournement) à la demande de la Mairie. Si cette affirmation est exacte, ce qui ne doit pas être difficile à vérifier, cela veut dire que des accords ont été passés et la*

Municipalité se doit de les respecter, même s'il s'agit d'engagements pris par une autre majorité.

✵ C.A. N°14 M. Robert GUYOT, 76 R. du Buisson, 02400 Château-Thierry.

« Je suis propriétaire en zone UD d'un terrain sis R. du Bas Courteau cadastré AO 15.

Sa partie inférieure (Est) si elle était associée aux parcelles AO 17 et AO 18, l'ensemble pourrait constituer un terrain sur lequel pourrait se construire un pavillon.

Or cette possibilité se trouve « gelée » par la présence sur le plan d'une trame jardin qui couvre entièrement AO 15, de sorte que AO 17 et AO 18, non tramés mais de faible profondeur, ne pourront être bâties et c'est dommage.

On a voulu stériliser une bande de terrain à cause de la pollution et des nuisances sonores générées par la proximité de la voie dite « Express ». Bien.

Mais la logique ne voudrait-elle pas que ces inconvénients soient perceptibles en fonction d'une distance par rapport à l'axe de cette voie, pondérée en fonction de la profondeur de la tranchée, et non au hasard d'un découpage parcellaire en dentelle, bien antérieur à la création de cette voie ?

Et pourquoi cette servitude ne pourrait-elle pas affecter tout ou seulement partie d'une parcelle ?

C'est d'ailleurs le cas en d'autres endroits !

J'offre cette remarque à votre réflexion, demande et souhaite que dans la moitié inférieure de la parcelle AO 15, la trame jardin soit effacée.

A noter que lors de la précédente enquête sur le PLU en janvier 2003, j'avais déjà fait sur le registre la même observation dont il n'avait été tenu aucun compte. (...) »

Ndce : voir repère P3/5 au plan.

Analyse et avis du C.E. : *La forme du tracé (en dents de scie) de la trame verte à cet endroit, si elle est justifiée par les pollutions et nuisances sonores engendrées par la proximité de la « Voie Express » est en effet surprenant et la demande de M. GUYOT Robert me semble recevable. Comme il le constate, la trame affecte souvent une partie seulement des parcelles.*

Mais il y a peut-être d'autres motivations que j'ignore qui justifient cette découpe. Si c'est le cas, elles devront être clairement exprimées.

✵ C.A. N°15, M. GUERLET Gérard, 64 R. du Buisson, 02400 Château-Thierry.

1 feuillet dactylographié + 1 plan : « proposition de desserte de la zone 1AU déterminée au lieudit Brise-Bêches ».

« Dans l'orientation d'aménagement N° 2, pourquoi laisser un espace vert à préserver et ne pas mettre l'ensemble en zone AU. L'accès est facile avec des chemins qui existent, la voirie est presque déjà tracée sans prendre sur les terrains constructibles. Il me semble d'ailleurs que dans l'ancien PLU, une proposition de desserte était prévue et que la zone est actuellement en AU. Pourquoi la déclasser en décidant une zone verte alors que les terrains de cette zone qui sont construits sont tous très grands 1000 à 2000 m2 et paysagers ou en verger. Je m'inquiète du devenir de cette zone verte qui risque, comme en ce moment, de rester en friche ou d'être exploitée de manière anarchique, sans contrôle possible, avec des cabanes de bric et de broc, qui sont régulièrement détruites, avec des dépôts de gravois ou d'autres choses.

Je vous demande donc de bien vouloir reconsidérer cette zone verte, comme le l'avais indiqué lors des rencontres dans le quartier avec les élus. Je pense que même si on souhaite une utilisation économe de l'espace, avec aussi une mixité comme c'est le cas en ce moment avec le gymnase Brise-Bêches et les futures constructions, la préservation du cadre de vie avec un ensemble cohérent doit persister. Laissons des parcelles constructibles assez grandes comme il existe actuellement autour de cette zone. (chemin des Louvets) (...) »

Mémoire en Réponse.
L'orientation d'aménagement n° 2 aux Chesneaux

M. GUERLET conteste la zone verte de cette orientation d'aménagement, qui n'était pas prévue dans le PLU actuel.

Réponse de la Commune :
L'orientation d'aménagement n° 2 sera modifiée pour introduire une bande constructible dans la partie nord de l'espace vert, en front de rue, ainsi que la matérialisation d'accès piétons à l'espace vert central. Le principe de préservation d'un poumon vert et l'intégration de la problématique du ruissellement seront ainsi conservés.

Avis du Commissaire Enquêteur :
J'approuve la modification introduisant une bande constructible en front de rue et préservant l'espace vert central.
Voir l'analyse faite à propos des espaces protégés « trame verte » § IX-I-II page 32.

❋ O.E. N°11 et C.A. N°16. M. et Mme LEBON Jean-François , 6 R. Folie l'Abbé, 02400 Château-Thierry.
Voir § IX-I-II « trame verte page 32 »

IX - III - Observations et remarques des organismes associés :

Liste des Personnes Publiques Associées ayant reçu le dossier de révision du PLU de la Commune de Château-Thierry, tel qu'il a été arrêté par délibération en date du 4 juillet 2012.

- CCI de l'Aisne, 1 Av. de l'Europe, 02400 Château-Thierry.
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Aisne, Château Mailly, 02000 Urcel.
- CCRCT, 11 r. Vallée, 02400 Château-Thierry.
- UCCSA, Ferme du ru Chailly, 02650 Fossoy.
- SARCT, r. de la Plaine ZI, 02400 Château-Thierry.
- USESA, Ferme du ru de Chailly, 02650 Fossoy.
- ERDF GRDF, 60/62 Bd Victor Hugo, 02322 St Quentin.
- USEDA, 26 Bd Brosselette, 02007 Laon.
- France Télécom, 63 r. St Martin, 02200 Soissons.
- SNCF, Délégation Immobilière Région Parisienne, 7 r. du Delta, 75009 Paris.
- Mairie, 02400 Nogentel.

- Mairie, 02400 Essômes-sur-Marne.
- Mairie, 02400 Etrepilly.
- Mairie, 02400 Verdilly.
- Mairie, 02400 Bézu-St-Germain.
- Mairie, 02400 Bouresches.
- Chambre de l'Agriculture, 1 r. Blondelle, 02007 Laon.
- DRAC, 5 r. Henri-Daussy, 80044 Amiens.
- Préfecture de l'Aisne, PPRI, 5 Bd de Lyon, 02000 Laon.
- Préfecture de l'Aisne, Mme Di Stéphano, 50 Bd de Lyon, 02000 Laon.
- DREAL Picardie, 56 r. J. Barni, 80040 Amiens.
- Direction Générale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt, 518 r. St Fuscien, 80092 Amiens.
- DRASS de Picardie, 52 r. Daire, 80037 Amiens.
- DDASS, 28 r. F. Christ, 02011 Laon.
- SDAP, 1 r. St Martin, 02000 Laon.
- SNS..., 17 route de Château-Thierry, Mont-St-Père.
- INAO Epernay, 43 ter r. Forges, 51200 Epernay.
- Mairie, 02400 Chierry.
- Mairie, 02400Etampes-sur-Marne.
- Mairie, 02400 Epaux-Bézu.
- Mairie, 02400 Brasles.
- Conseil Régional de Picardie, 11 Mail Albert 1er, 80026 Amiens.
- Conseil Général de l'Aisne, r. P. Doumer, 02000 Laon.

Personnes Publiques Associées ayant reçu la version du projet arrêté de PLU de la Commune de Château-Thierry et ayant répondu.

Ndce :Il est rappelé que, passé un délai de trois mois sans réponse après transmission de ce dossier, l'avis est considéré favorable.

Les avis reçus figuraient au dossier d'enquête. (Dossier Administratif, référencés DA)

✵ **- DA 11 - SNCF, Délégation Territoriale de l'Immobilier Région Parisienne.**

5/7 r. du Delta, 75009 Paris. (10/10/12)

« (...) La SNCF intervenant tant en son nom et son propre compte qu'au nom et pour le compte de Réseau Ferré de France, tient à faire part des observations qui suivent.

Règlement.

(...) Le règlement de la zone A autorise à l'article 2 « Les constructions et installations d'intérêt général ne présentant pas d'incompatibilité de voisinage avec les activités agricoles ».

Nous souhaitons que cet article précise que sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

(...) zone UI Art. 2 : même mention que ci-dessus.

Nous souhaitons également que les Art. UD6, UI6, UD7, UI7, N10, UD10, UI10, A13 , UI13 qui comportent des limitations en hauteur, des obligations de plantation ou des contraintes en matière de distances à respecter, prévoient des exemptions pour les Constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

Secteur gare.

La modification de PLU du 29/09/09 dans le secteur Uda (ancienne usine Novacel incluant une partie du secteur de la gare) autorisait une hauteur de construction de 12m et un COS de 1 et affichait la volonté de la commune de réaliser un projet d'ensemble mixte.

(...) la zone UD du présent projet limite la hauteur des constructions à 7m à l'égout et le cos à 0,7.

Ce qui correspond à une baisse très importante de la constructibilité et ne nous paraît pas de nature à répondre aux objectifs de densification des secteurs desservis par les transports en commun dans le cadre du Grenelle 2.

Nous confirmons notre souhait de conserver la constructibilité issue de la modification du 29/09/09 et attirer votre attention sur la nécessité de limiter les exigences en nombre d'emplacements de stationnement pour les constructions à usage d'habitation. »

Servitude d'Utilité Publique.

La SNCF informe ensuite la municipalité de la refonte en cours de la fiche T1 qui doit être annexé en intégralité au PLU, et rappelle les coordonnées des deux gestionnaires des servitudes liées à la présence du chemin de fer : SNCF et RFF.

Elle rappelle également « qu'il est nécessaire de consulter systématiquement SNCF pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire » (...)

Analyse et avis du C.E. :

Règlement. *Il est évident que le projet de PLU n'a pas l'intention de contrarier le fonctionnement de l'activité ferroviaire et il serait donc prudent de veiller à ce que la rédaction des articles cités ait pris en compte les contraintes des constructions et installations nécessaires à cette activité.*

Secteur de la gare. *En plus de son avis à titre d'organisme associé, la SNCF est intervenue dans cette enquête en adressant au C.E. un courrier à annexer au registre (CA N°7). Ce courrier reprend exactement la même demande que ci-dessus. La Municipalité y répond dans son mémoire et on se réfèrera à l'analyse qui en est faite § VII-I-III page 35.*

❋ - **DA 12 - Délibération du Conseil de Communauté de Communes de la Région de Château-Thierry.** (CCRCT 26/09/12)

Le Conseil Communautaire émet un avis favorable au projet de PLU de la Commune de Château-Thierry,

Prend note que ce document tient compte des projets de la Communauté de Communes sur l'aménagement de la zone de la Moiserie et des Etangs.

❋ - **DA 13 – Chambre des métiers et de l'Artisanat.** (03/09/12)

« (...) La Chambre des métiers et de l'Artisanat de l'Aisne émet un avis favorable compte tenu des orientations de ce plan qui intègrent le développement des commerces en centre ville, par l'interdiction notamment de la création des grandes surfaces commerciales.

❋ - **DA 14 – Agence Régionale de Santé Picardie.** (ARS 04/09/12)

Avis favorable

❋ - **DA 15 – Institut National de l'Origine et de la Qualité.** (INAO 25/07/12)

« (...) L'INAO n'a aucune objection à formuler à l'encontre de ce projet.

Avis des Services de l'Etat.

✵ - DA 9 – Préfecture de l'Aisne. Direction Régionale et Inter départementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile de France.

Ndce : Le courrier comporte essentiellement des remarques concernant des corrections, des ajouts ou des reformulations dans la rédaction du dossier.

Elles sont très précises et devront être prises en compte avec rigueur.

Elles ont trait à :

PADD.

Une formulation plus appuyée de la prédominance du PPRI et de l'importance de préserver les zones inondables.

Rapport de Présentation.

Indication « la rivière Marne » plutôt que « la Marne »

Précisions à propos des servitudes de halage et de marchepied.

Règlement.

Nouveau rappel concernant les zones urbaines inondables et le règlement PPRI qui s'impose en priorité tant pour les interdictions que les autorisations sous conditions.

Précisions sur les clôtures règlementées par le zonage PPRI.

Documents graphiques.

« (…) je préconise l'établissement d'un second plan de zonage avec la matérialisation de la zone inondable et notamment la représentation des zones rouges et bleues. »

Annexes. (6b)

Servitude de halage et de marchepied : articles 1 à 4, 15, 16, 22 du code du Domaine Public Fluvial et de la Navigation intérieure abrogés à remplacer par L.2131-2 ; L.2131-3 ; L.2132-7 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Limitation au droit d'utiliser les sols : paragraphe sur l'interdiction d'extraire sans autorisation à corriger en application de l'arrêté du 24/01/01 qui fixe la distance minimale séparant les limites de l'extraction des limites du lit mineur des cours d'eau.

Article 28 du Code du Domaine Public Fluvial et de la Navigation Intérieure abrogé et à remplacer par L.2132-7 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Même remarque en ce qui concerne l'article 16 du Code du Domaine Public Fluvial et de la Navigation Intérieure. (Abrogé)

« **En conclusion**, la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie Ile de France émet un avis favorable au projet du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Château-Thierry, sous réserve de la prise en compte des remarques ci-dessus. »

✵ - DA 10 – Direction Départementale des Territoire, Service Agriculture.

(10/10/12)

« (…) la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles de l'Aisne (CDCEA) … a émis un avis favorable à l'unanimité. »

X . ANALYSE DU PROJET PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La Municipalité de Château-Thierry a pris la décision, par délibération du 24/11/08, de mettre en révision son PLU afin de répondre « aux attentes nouvelles ayant émergé au plan local et national. »

❒ Les prescriptions du Porter à Connaissance (PAC) sont scrupuleusement suivies dans le projet de PLU. (Il figurait d'ailleurs intégralement dans le dossier administratif accompagnant le dossier d'enquête)

Le projet expose et respecte :

- La réglementation en vigueur.
- Les prescriptions supra communales nombreuses. (Cf §2.1 page 4)
- Les servitudes d'utilité publique ; celles-ci s'imposent au PLU. (§2.2 page 4)
- Les contraintes diverses liées aux zones à risque, à la circulation routière, aux nuisances de tout ordre…

Le projet s'appuie sur un dossier complet. Toutes les informations utiles à la présentation du PLU y figurent : (Cf ; § 6.1 page 12)

❒ Cette révision du PLU a été lancée en 2008. Elle a nécessité beaucoup de temps, de travail. La loi dite grenelle 2, du 12 juillet 2010, est intervenue depuis, modifiant le contenu des dossiers, les procédures et les enquêtes publiques. Les décrets d'application se succèdent depuis engendrant une période d'adaptation. (Cf ; §4.1 page 9).

Plus de quatre ans sont passés depuis la mise en chantier de ce projet. Beaucoup d'éléments nouveaux sont intervenus depuis, et il est pratiquement déjà à modifier. Cela ne doit pas choquer, pour une ville comme Château-Thierry, c'est au contraire un signe d'activité et de vie dont il faut se féliciter ; mais il n'est pas possible d'opérer ces modifications après ou en dehors de l'enquête publique.

❒ **Les pièces du puzzle.**

Elles sont très bien présentées dans la notice d'impact du rapport de présentation. Le chapitre consacré à l'état initial est remarquable, complet, bien organisé tout en restant accessible.

On y relève les éléments les plus marquants suivants:

Un territoire très structuré par le milieu physique. Les contraintes liées à ce milieu, aux risques et aux servitudes sont nombreuses. *(voir planche photos N°1, page 47.2)*

De nombreuses perspectives et vues panoramique au sein même du milieu urbain. (Quelque soit la route par laquelle on parvient à Château, on découvre une très jolie ville.)

Une grande diversité entre les noyaux anciens, les extensions pavillonnaires, les quartiers de grands ensembles etc.... *(voir planche photos N°3, page 47.4)*

La présence d'une importante trame verte intra-urbaine. *(voir planche photos N°2, page 47.3)*

Les secteurs d'activités les plus présents : commerce, services spécialisés, administratifs, santé, enseignement. Le tissu commercial du centre ville subit la concurrence des grandes surfaces. Taux de chômage de 16%.

Le rythme de construction actuel ne suffit pas à maintenir la croissance démographique.

❒ La Municipalité part de cet inventaire environnemental et socio-économique pour en dégager les points forts et les points faibles.

(Rappel)
Points forts.

- Cadre résidentiel de qualité.
- Atouts environnementaux et paysagers.
- Bonne desserte en infrastructure de transports.
- Part importante de logements locatifs aidés.

Points faibles.

- Offre de logements ne correspondant pas toujours à la demande.
- Activité économique à redynamiser.
- Contraintes physiques.
- Patrimoine bâti insuffisamment mis en valeur.

Puis elle adopte pour son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) quatre principes développés à travers des orientations précises.

(Rappel)

- ➢ Préserver le cadre de vie.
- ➢ Développer l'offre en matière d'habitat.
- ➢ Développer l'activité économique.
- ➢ Prendre en compte les contraintes physiques et les risques

(Cf. § 3.2 p. 7 « Le PADD »)

Ces principes et orientations adoptées sont omniprésents et constituent le fil conducteur des évolutions apportées par le projet de PLU.

La démarche est rationnelle et le résultat est cohérent.

On peut résumer :

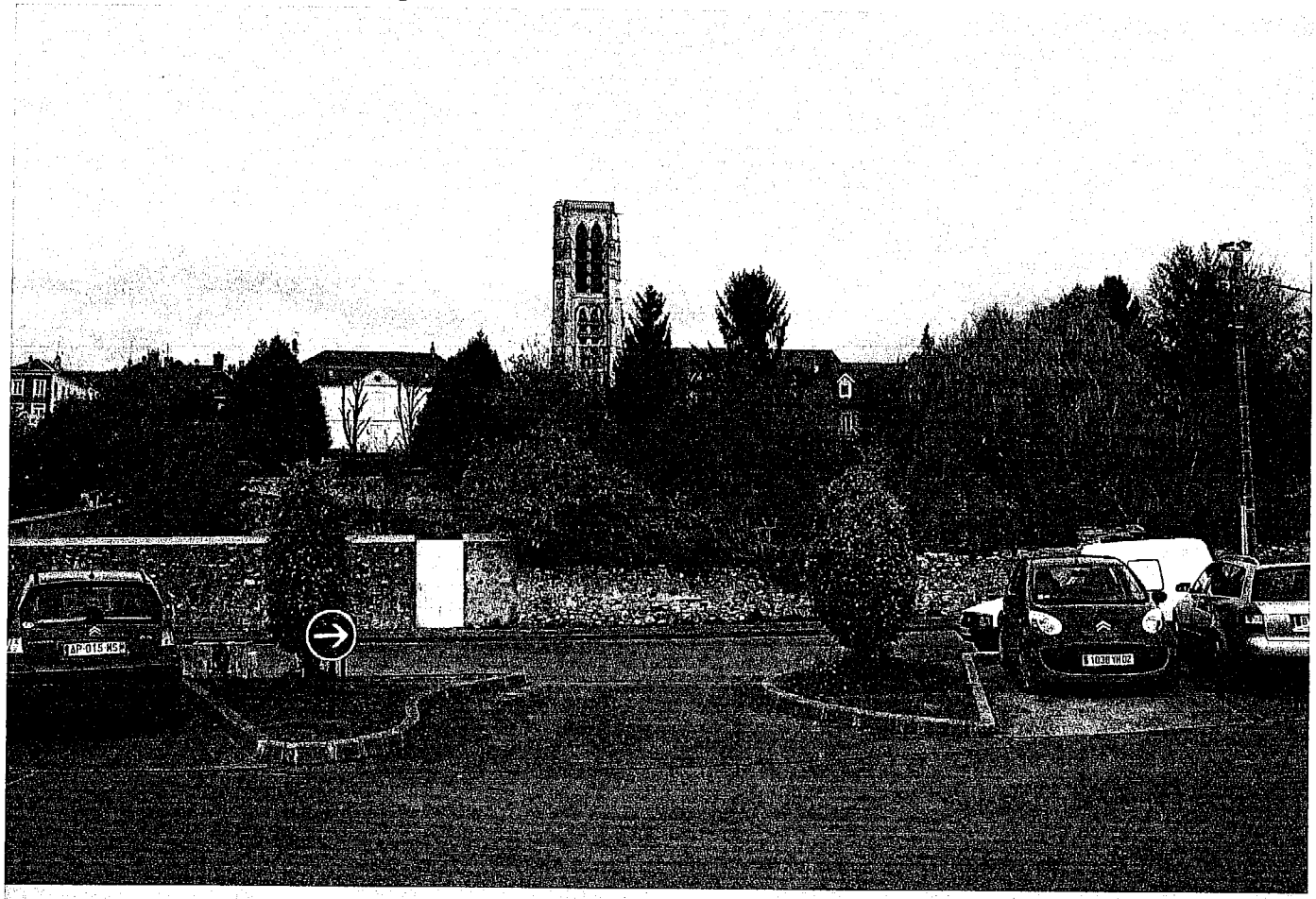
- Mise en conformité avec la ZPPAUP et la législation actuelle.
- Préservation de la trame verte et du paysage urbain à travers des exigences de qualité architecturale et d'intégration paysagère.
- Création de jardins familiaux, gestion des déplacements urbains, encouragement à l'usage des modes doux.
- Intégration des contraintes physiques et des risques, matérialisée concrètement à travers les zonages et le règlement. (Inondation, éboulement, ruissellement, eaux pluviales, assainissement, réseaux…
- Accroissement de l'offre en matière d'habitat en maîtrisant le rythme, l'impact environnemental et celui sur les besoins en infrastructures et les rejets.
- Le PLU accompagne et encourage l'implantation d'activités industrielles, artisanales et de services dans des espaces prévus sans concurrencer l'espace et l'activité agricole.
- Enfin, le PLU crée les conditions favorables à l'implantation des petits commerces, notamment en centre ville, et interdit l'implantation de nouvelles grandes surfaces.

❒ Le bilan des surfaces concrétise bien l'adéquation des évolutions du PLU avec les intentions affichées. Les zones urbaines s'accroissent de peu (+23 ha soit 4%). Les zones AU diminuent de moitié mais il en reste près de 150 ha, les zones agricoles augmentent légèrement (+ 24 ha soit environ 5%), les zones naturelles augmentent fortement (+87 ha soit plus de 20%).

Pas de changement des surfaces d'espaces boisés classés, mais les espaces protégés « Terrains cultivés en zone urbaine » triplent de surface, passant de moins de 5 à plus de 15 ha.

❋ ❋ ❋ ❋

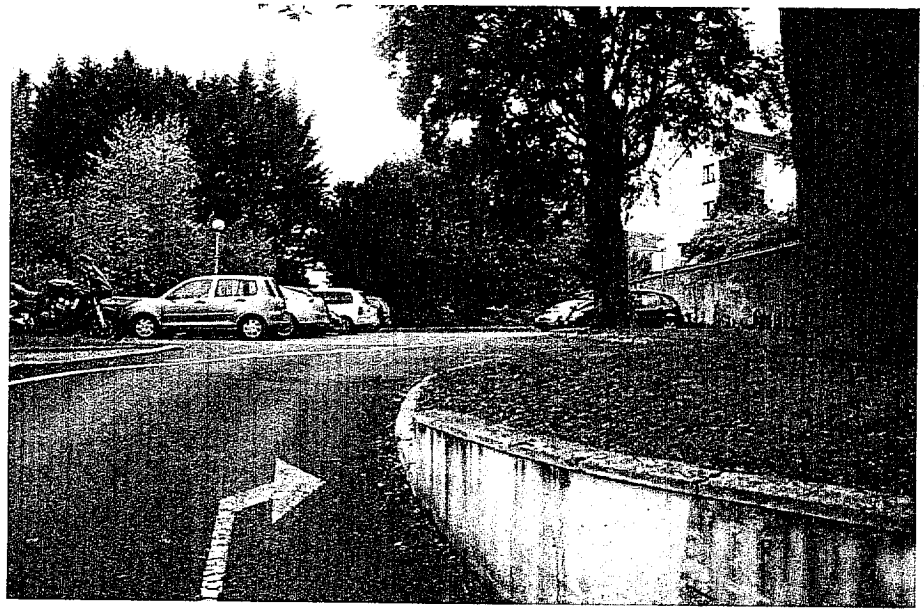
Préserver le cadre de vie : Principe N° 1 du PADD.

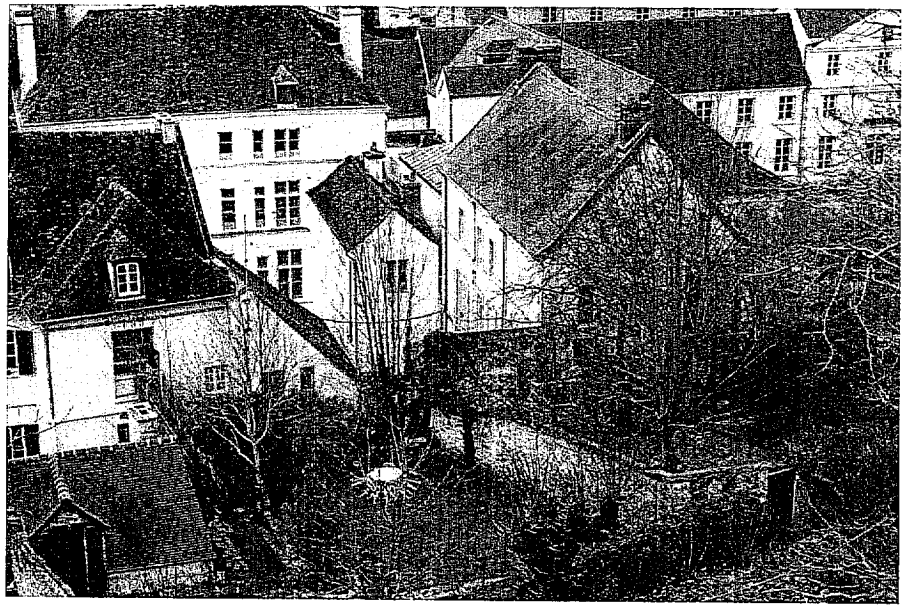


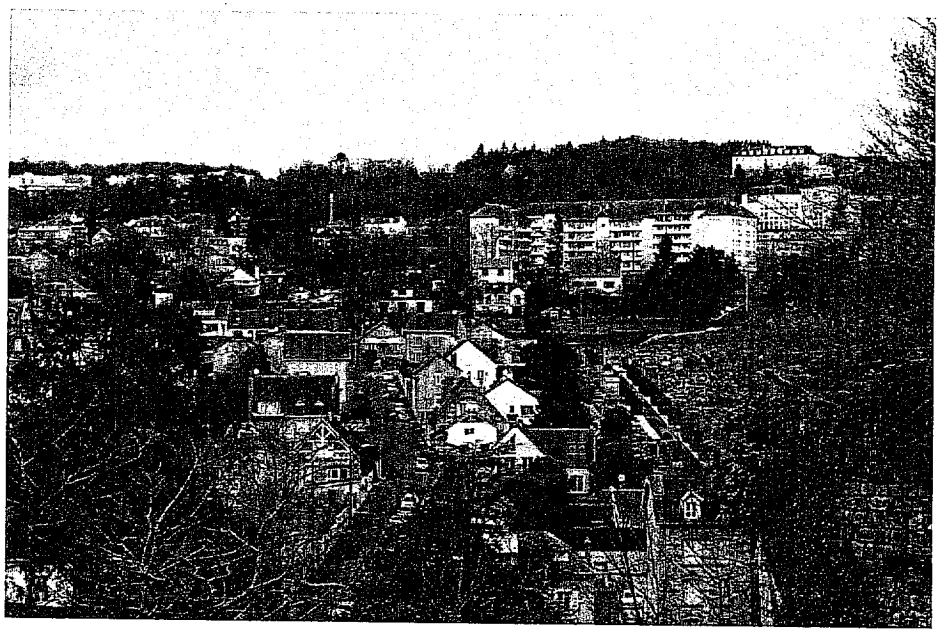
Et de nombreuses contraintes liées au milieu.

Planche photos N°1. Page 47.2

La « trame verte » recouvre des paysages bien différents.







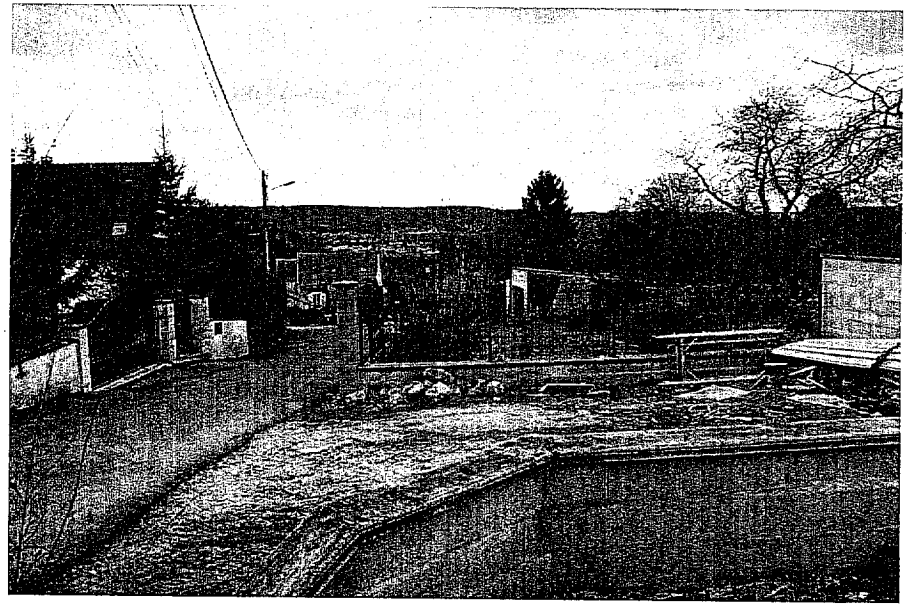
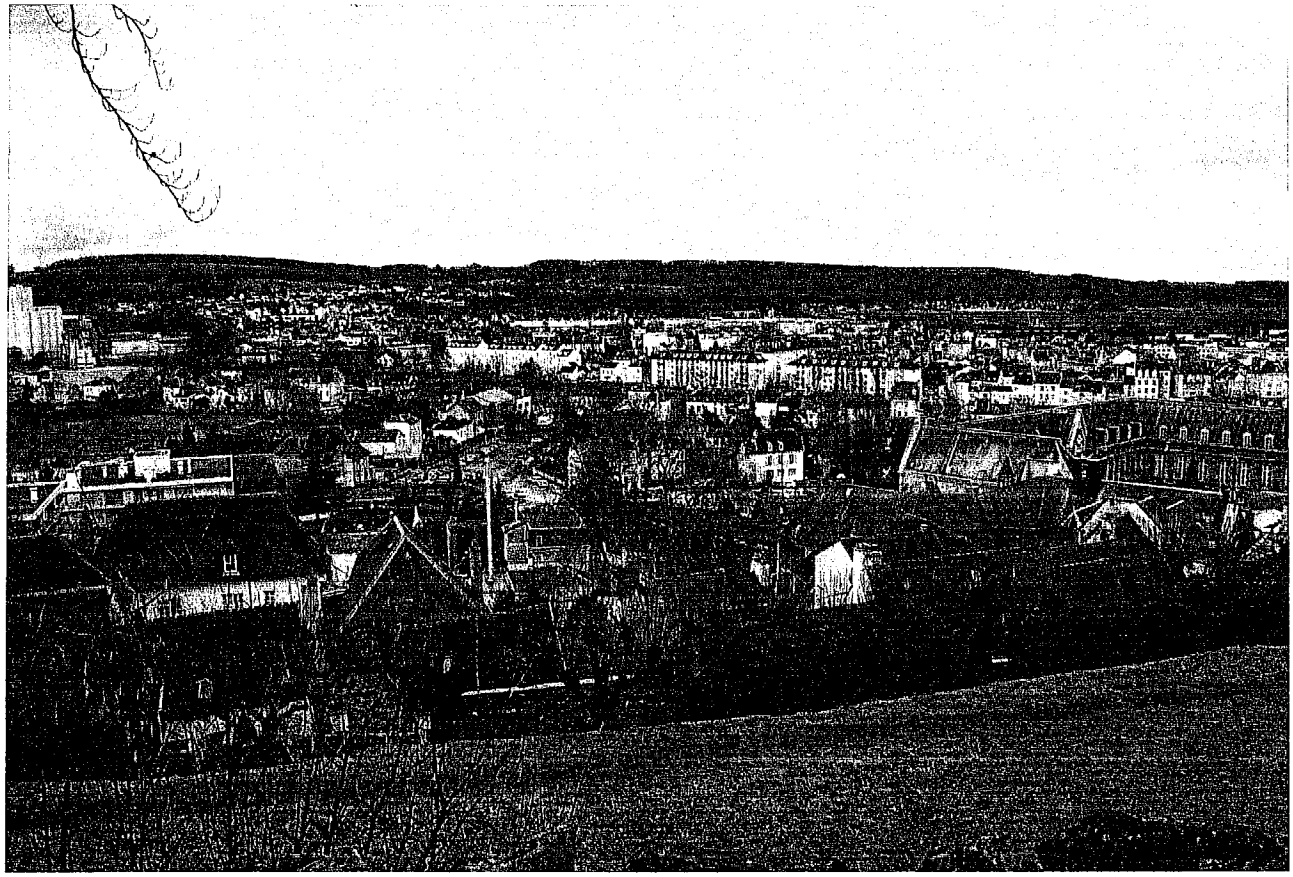
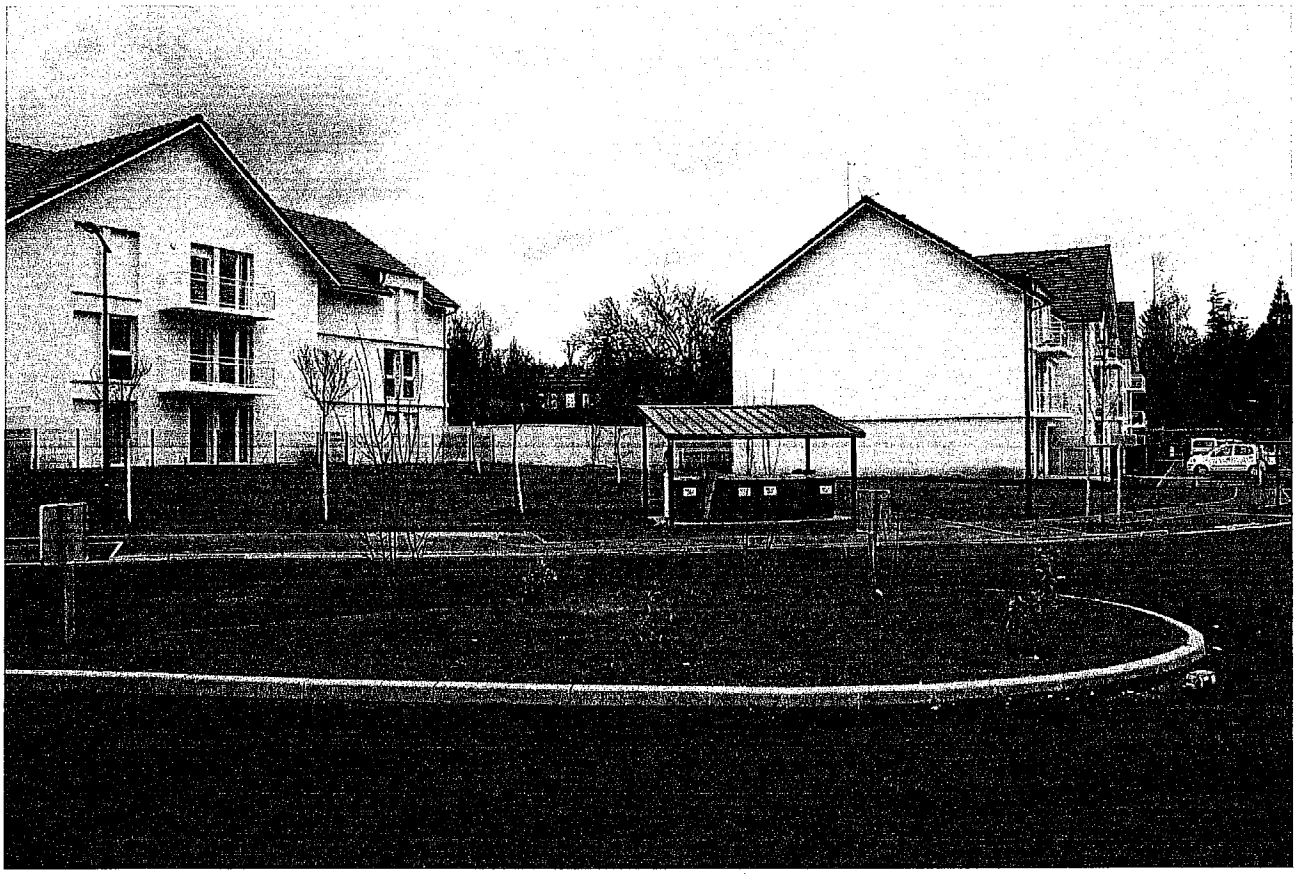


Planche photos N° 2 page 47.3





Château-Thierry : une ville à l'urbanisation d'une grande diversité

Et des intégrations paysagères réussies.

Planche photos N°3. Page 47.4

Au terme de ce rapport,

je dresse le constat suivant :

- L'enquête publique relative au projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Château-Thierry s'est déroulée normalement durant 34 jours consécutifs, du lundi 12 novembre au samedi 15 décembre 2012 inclus, conformément à l'arrêté du 11 octobre 2012.

- Aucune anomalie ou omission pouvant mettre en cause la constitution du dossier ou le déroulement de l'enquête n'a été relevée par le commissaire enquêteur ;

- La durée de l'enquête et son organisation matérielle ont permis à chacun de prendre connaissance du dossier et déposer ses observations, propositions ou contre-propositions dans de bonnes conditions;

- Des actions complémentaires de publicité ont été menées par la municipalité pour informer les habitants de la commune de la tenue de l'enquête publique sur le projet de PLU.

et considère que :

- Les choix exposés dans la présentation du projet de Révision du PLU sont en cohérence avec les quatre principes sur lesquels s'articule le PADD de la commune de Château-Thierry.

- Ces dispositions ont bien été traduites en termes de zonage dans les documents graphiques, et règlementées conformément aux objectifs visés, en tenant compte des instructions du PAC.

- Toutes les observations et courriers recueillis au cours de cette enquête ont été étudiés, analysés et assortis, si besoin, de l'avis du commissaire enquêteur sur la suite à leur réserver ;

❋ ❋ ❋ ❋

- CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Compte tenu de ce qui précède, après examen du dossier, le Commissaire Enquêteur donne sur feuillets séparés joints au présent rapport ses conclusions motivées.

Fait à Villers sur Fère, le 07/02/2013
Le Commissaire enquêteur
C. DEVOS

❋ ❋ ❋ ❋

DEPARTEMENT DE L'AISNE

❋ ❋ ❋ ❋

COMMUNE DE CHATEAU-THIERRY.

❋ ❋ ❋ ❋

Projet

de Révision du Plan Local d'Urbanisme

de la Commune de Château-Thierry.

❋ ❋ ❋ ❋

Enquête Publique du 12/11/12 au 15/12/12.

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

❋ ❋ ❋ ❋

L'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Château-Thierry s'est déroulée normalement du 12/11/2012 au 15/12/2012 inclus, conformément à l'arrêté préfectoral du 11 octobre 2012.

❋ ❋

De l'analyse croisée du projet (Cf. chapitre X p. 46) et des observations recueillies (Cf. chapitre IX, p. 20), il ressort que :

- *Le projet est conforme à la règlementation en vigueur ; il suit les prescriptions du P.A.C. ; il intègre les servitudes supérieures telles que PPRI, ZPPAUP ainsi que les contraintes diverses liées aux zones à risque, à la circulation routière, aux nuisances de tout ordre.*
  Le PLU ne permet pas d'opérations sans se préoccuper de la maîtrise du ruissellement, de la gestion des eaux pluviales et de la capacité des réseaux ou de la voirie à supporter ces opérations. A défaut, il classe en AU certains secteurs potentiellement urbanisables qui demandent un renforcement des réseaux divers.
- *Le principe premier du PADD « préserver le cadre de vie » est approuvé unanimement par le Public rencontré.*
- *Le second : « développer l'offre en matière d'habitat » n'est pas davantage remis en cause.*
- *Il y a donc un équilibre à trouver entre les deux notions ; c'est l'exercice difficile que s'efforce de réaliser ce projet. Les observations montrent que chacun ne voit pas cet équilibre de la même façon, surtout lorsque son intérêt particulier est en jeu. Conclusion : le projet ne satisfera pas tout le monde.*
- *J'ai trouvé auprès des représentants de la Municipalité rencontrés sur ce dossier, une volonté d'écoute, de concertation et un souci de prendre en considération les différents avis, qui n'était pas feints. L'évolution du dossier au cours de la procédure de préparation ainsi que le mémoire en réponse le prouvent.*
- *Une équipe municipale est élue pour prendre les décisions qui conduisent la vie de la cité ; c'est le sens antique du mot « politique », ce projet opère des choix politiques ce qui est parfaitement son rôle. (C'est le cas, par exemple, pour le quartier de la gare ou les projets concernant les Blanchards.) La Municipalité les assume. Les habitants de la cité : les « citoyens », dans une démocratie, ont le dernier mot pour exprimer par leurs suffrages, si ces choix étaient les bons.*

Je dresse le bilan suivant.

Eléments positifs :

- ✓ *Le projet est conforme à la règlementation en vigueur, il suit les prescriptions du P.A.C., il prend en compte prioritairement les servitudes supérieures et les contraintes liées aux risques, nuisances, dessertes.*
- ✓ *Le dossier est complet, bien présenté et organisé ; il permet de connaître exactement les évolutions apportées par le projet.*
- ✓ *La démarche adoptée pour l'élaboration du projet (voir § X « Analyse du projet » page 46) est rationnelle et assure une grande cohérence entre les intentions affichées par le PADD et les mesures concrètes qui sont prises en matière de zonage et de règlement.*
- ✓ *Les principes et orientations retenus par le PADD sont unanimement soutenus, (tout au moins par toutes les personnes que j'ai rencontrées) et aucune observation ne remet en cause le projet dans son ensemble.*
- ✓ *J'ai remarqué dans ce projet, une préoccupation constante de prévoyance. Le rythme de croissance, les effets de l'augmentation de population sur les réseaux, sur les rejets, sur la gestion des eaux, sur les transports, sur l'énergie se veulent calculés et maîtrisés. En un mot, les options prises se veulent « durables ».*

Eléments négatifs :

- *La même appellation « terrains cultivés en zone urbaine » recouvre des réalités bien différentes : des pelouses, de grands parcs, parfois boisés, des jardins ... Cette zone protégée est de définition trop imprécise. Certains la réclament, d'autres la trouvent excessive mais personne ne sait quels critères objectifs on adopte pour la délimiter. (Recul par rapport aux rues ? double-rideau ? accès existants ? avis des services de sécurité ?)*
- *Ce manque de clarté engendre des situations ressenties comme inéquitables.*
- *Le deuxième principe du PADD est de développer l'offre en matière d'habitat mais la trame verte bloque complètement et sans discernement ce principe.*
- *Certaines personnes peuvent avoir acheté des terrains à bâtir ou payé des taxes calculées sur des terrains constructibles et se retrouver lésées.*
- *Il semble que des accords, peut-être pris par une précédente équipe municipale, ne soient pas respectés par le présent projet, ce qui serait inacceptable.*
- *Des observations, quelques unes écrites, mais plus souvent reçues oralement, n'hésitent pas à brandir la menace du recours.*

En conclusion de cette enquête après avoir :

- *Etudié le projet et effectué plusieurs visites sur le terrain ;*
- *Examiné les observations et les remarques présentées au cours de l'enquête, pris position sur la suite à leur réserver ;*
- *Apporté mes propres commentaires et avis sur le projet ;*

***CONSTATANT** que :*

- La durée de l'enquête de 34 jours ;

- l'application des mesures d'information réglementaires renforcées par diverses mesures de publicité supplémentaires, ainsi que la publication en ligne,

- L'accès au dossier, la tenue de 5 permanences, de nombreuses rencontres et visites sur le terrain par le commissaire enquêteur,

- La disponibilité et l'assistance matérielle du Service Urbanisme de la Mairie

ont permis à chacun de prendre connaissance du projet de PLU présenté par la Municipalité et d'exprimer ses observations, propositions ou contre-propositions.

- Aucune anomalie ou omission pouvant mettre en cause la constitution du dossier ou le déroulement de l'enquête n'a été relevée par le commissaire enquêteur ;

- Les éléments contenus dans le dossier soumis à l'enquête permettent au public de bien appréhender les mesures et les effets de la mise en place de ce PLU.

Je considère que :

- Les choix exposés dans la présentation du projet de Révision du PLU sont en cohérence avec les quatre principes sur lesquels s'articule le PADD de la commune de Château-Thierry.

- Ces dispositions ont bien été traduites en terme de zonage dans les documents graphiques, et règlementés conformément aux objectifs visés, en tenant compte des instructions du PAC.

- Toutes les observations et courriers recueillis au cours de cette enquête ont été étudiés, analysés et assortis, si besoin, de l'avis du commissaire enquêteur sur la suite à leur réserver.

Pour l'ensemble des motifs se dégageant des chapitres IX et X « Analyse des observations », « Analyse du projet», dont les éléments fondamentaux sont condensés ci-dessus, je pense que ce projet de Révision du PLU est un bon projet, mais qu'il présente certaines faiblesses.

PRENANT ACTE

de l'engagement de la Municipalité, à travers son Mémoire en Réponse, de tenir compte de nombreuses observations dont je partage la recevabilité, et de sa volonté de dialogue,

J'émets

UN AVIS FAVORABLE,

assorti de la condition suspensive suivante :

- *La prise en compte de l'avis du commissaire enquêteur concernant la définition de la trame verte en milieu urbain et le règlement s'y appliquant. Ceux-ci doivent s'appuyer sur des critères objectifs, clairement formulés, une justification juridiquement recevable et ne pas engendrer de situations inéquitables.*

Je recommande en outre :

- *De s'assurer que le projet ne renie pas des accords ou engagements pris au nom de la Commune, même par une autre Municipalité.*
- *De poursuivre la concertation avec les différents acteurs, notamment les associations existantes afin d'anticiper l'évolution normale de ce PLU, sans éluder les problèmes d'urbanisation liés à la mixité sociale.*

❋ ❋ ❋ ❋

Fait à Villers sur Fère, le 07/02/2013
Le Commissaire Enquêteur
Christian Devos

❋ ❋ ❋ ❋