

Claude VIGNON  
22, rue de la Suipe  
51110 HEUTREGIVILLE

Dossier n° E 17000146/51  
Le 06 mars 2018

A

**Monsieur DORBAIS Michel, Maire de la Commune de POTANGIS, représentant de l'autorité compétente responsable de la carte communale.**

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

**Copie à monsieur Le Sous-Préfet d'Epernay.**

**Copie à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Châlons en  
Champagne.**

**Copie à monsieur le Président de la Communauté de Communes de Sézannes - Sud  
Ouest Marnais**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

---

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

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Commissaire enquêteur  
Monsieur Claude VIGNON

Le dossier du commissaire enquêteur concerne la demande déposée par  
Monsieur DORBAIS Michel, Maire de la Commune de POTANGIS, représentant de  
l'autorité compétente responsable de la carte communale.

## **ARTICULATION DU DOSSIER**

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

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

### **2<sup>ème</sup> partie ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

- 1- Désignation du commissaire enquêteur
- 2- Modalités de l'enquête
- 3- Préparation de l'enquête
- 4- Visite des lieux
- 5- Entretien
- 6- Climat pendant l'enquête
- 7- Personnes Publiques Associées

### **3<sup>ème</sup> partie ANALYSE ET OBSERVATIONS**

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

## **PRESENTATION GENERALE DE L'ENQUÊTE**

### **1-1 Objet de l'enquête:**

L'enquête publique porte sur le projet de l'élaboration de la carte communale de POTANGIS, conformément à l'article L.160-1 du code de l'urbanisme stipulant que les communes où les établissements publics de coopération intercommunale compétents qui ne sont pas dotés d'un plan local d'urbanisme peuvent élaborer, le cas échéant dans le cadre de groupements intercommunaux, une carte communale (précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L.111-1, permettant de suspendre la règle de constructibilité limitée. Ainsi les permis de construire sont délivrés sur le fondement du Règlement National d'Urbanisme défini par le code de l'urbanisme.

Actuellement la commune n'est couverte par aucun document d'urbanisme. Afin d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation, elle élabore celle-ci ; la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003, lui donne le statut de document d'urbanisme à part entière.

Après l'approbation de sa carte communale, la commune de POTANGIS aura la possibilité d'instituer un droit de préemption (article L.211-1 du code de l'urbanisme.)

L'arrêté de monsieur le Préfet du Département de la Marne stipulait en date du 12 septembre 2016 dans son article 3-1 Compétences obligatoires : Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire, schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur, plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et **Carte Communale**.

Un courrier de la Communauté de Communes de Sézanne Sud-Ouest Marnais en date du 21 mars 2017 envoyé à la Préfecture de la Marne stipulait que conformément à l'article 136 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, plus d'un quart des communes membres de la Communauté de Communes de Sézanne Sud-Ouest Marnais ont manifesté leur opposition au transfert obligatoire à l'E.P.C.I de la compétence P.L.U.

Vu l'opposition au transfert de 20 communes (La commune de POTANGIS n'ayant pas délibéré)

**l'élaboration de la carte communale est de sa compétence.**

L'arrêté n° 7/2017 du 06/11/2017, prescrivant l'enquête publique sur le projet de carte communale de la commune de POTANGIS ; **(Pièce n°1)**

La délibération n° 18/2014, prescrivant l'élaboration de la carte communale de POTANGIS en date du 21 mai 2014 ; **(Pièce n°2)**

En application de l'article R 123-4 et R 123-5 du code de l'environnement, la demande de désignation d'un commissaire enquêteur pour enquête publique de l'élaboration de la carte communale par monsieur le Maire de POTANGIS auprès du Tribunal Administratif de Châlons en Champagne le 04 octobre 2017 ; **(Pièce n°3)**

La décision n° E 17000146/51 du 11/10/2017 de madame BRISSON Christiane vice-présidente du Tribunal Administratif de Châlons en Champagne, désignant monsieur Claude VIGNON comme commissaire enquêteur. **(Pièce n°4)**

**Procédure d'élaboration de la carte communale et évaluation environnementale :**

La carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles (article R.161-4 du code de l'Urbanisme).

L'étendue du territoire de POTANGIS s'étend dans la région naturelle de la Plaine Champenoise présentant un relief plat variant de 78 à 140 mètres d'altitude. Le village, au centre du territoire, se déploie entre 81 et 93 mètres d'altitude.

Le territoire communal est traversé par le ruisseau de Potangis, également nommé ruisseau de Bécheret, qui prend sa source au cœur du village, il s'agit d'un affluent de la Seine en rive droite, ce ruisseau se jette dans la Seine au niveau de la commune d'Esclavolles-Lurey.

Le bassin versant de la commune de Potangis appartient au bassin de la Seine-Normandie et doit répondre administrativement aux objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie.

Il s'agit d'un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux (article L.212-1 du code de l'environnement) à atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

**En l'absence de SCOT opposable, la Carte Communale doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau définies par le SDAGE (article L.131.7 du code de l'urbanisme).**

Une demande de dérogation à l'ouverture à l'urbanisation au titre de l'arrêté L.142-5 du code de l'urbanisme a été demandée par la commune de POTANGIS auprès de monsieur le Préfet de la Marne étant donné que le territoire communal n'est pas couvert par un schéma de Cohérence Territorial applicable, les secteurs non constructibles de la carte communale ne peuvent être ouverts à l'urbanisation en application de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme.

Par arrêté préfectoral en date du 28 juillet 2016, monsieur le Préfet de la Marne stipule :

- Article 1<sup>er</sup>

La commune de Potangis n'est pas autorisée à procéder à l'ouverture à l'urbanisation de 9 secteurs d'une superficie de 1,9 Ha.

- Article 2

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

- Article 3

Le Secrétaire Général de la Préfecture, le Sous-Préfet de l'arrondissement d'Épernay, le Maire de la commune de Potangis et le Directeur Départemental Des Territoires sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera affiché en mairie de Potangis et sera publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture. **(Pièce n°5).**

La commune se trouve dans le secteur de la ZNIEFF « Le Grand Marais et les Marais de Villiers entre Potangis et Conflans-sur Seine », d'une superficie totale de 106 hectares et divisée en deux sous-secteurs au Sud du village et au Nord de la commune de Conflans-sur-Seine, elle est parcourue par le ruisseau de Bécheret.

La zone est très menacée par la populi culture car les peupleraies se multiplient de part et d'autre du ruisseau.

**L'autorité environnementale a été saisie pour un examen au cas par cas. La décision a été rendue par arrêté de monsieur le Préfet de la Région Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine en date du 21 juin 2016, le projet de la carte communale de POTANGIS n'est pas soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale en application de la section II du chapitre Ier du titre II du livre premier du code de l'urbanisme. (Pièce n° 6)**

### 1-2 Régime et cadre juridique:

- Vu la délibération n°18/2014 en date du 21/05/2014 de la commune de POTANGIS ;
- Vu la décision E 17000146/51 du 11/10/2017 de madame la Vice Présidente du Tribunal Administratif de Châlons en Champagne désignant monsieur Claude VIGNON en qualité de commissaire enquêteur ;
- Vu la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000 et la loi urbanisme et habitat du 02 juillet 2003 ;
- Vu la loi portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle II » du 12 juillet 2010 ;
- Vu le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011, portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
- Vu la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 ;
- Vu la loi n° 2014-366 et notamment l'article 136 du 24 mars 2014 (loi ALUR) ;
- Vu la loi urbanisme et habitat du 02 juillet 2003 ;
- Vu les articles R.104-28 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Vu les articles L 110, L 121-1, L 111-1-1 et L 111-1-4 du code de l'urbanisme ;
- Vu l'article L.121-1 du code de l'urbanisme ;
- Vu l'article L.122-2 du code de l'urbanisme ;
- Vu les articles L 124 à L.124-4 et R.124-1 à R.124-8 du code de l'urbanisme ;
- Vu les articles L.126-1 et R.126-1 du code de l'urbanisme ;
- Vu l'article L 131-2 du code de l'urbanisme ;
- Vu l'article L 132-2 du code de l'urbanisme ;
- Vu l'article L.131-7 et L.142-5 du code de l'urbanisme ;
- Vu l'article L.211-1 du code de l'urbanisme ;
- Vu les articles L.142-4 et L.142-5 du code de l'urbanisme ;
  
- Vu l'article L. 160-1, R.161-4, R. 161-4 à R. 161-14 du code de l'urbanisme ;
- Vu les articles L.123-1 à L.123-19 du code de l'environnement ;
- Vu les articles R.123-1 à R.123-33 du code de l'environnement ;
- Vu l'article L.211-1 et L.212-1 et suivants du code de l'environnement ;
- Vu l'article L. 371-3 d code de l'environnement ;
- Vu l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Conformément à la loi n° 83-630 du 12/07/1983.

### 1-3 Composition du dossier:

La commune de POTANGIS désire se doter d'un document d'urbanisme permettant ainsi de s'affranchir de la règle de la constructibilité limitée.

## **2- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **2-1 Désignation du commissaire enquêteur :**

La décision n° E 17000146/51 du 11/10/2017 de madame BRISSON Christiane vice-présidente du Tribunal Administratif de Châlons en Champagne, désignant monsieur Claude VIGNON comme commissaire enquêteur.

### **2-2 Modalités de l'enquête :**

L'enquête a été ouverte le 08 janvier 2018, date à laquelle les dossiers peuvent être consultés dans la mairie de POTANGIS.

Le registre d'enquête conformément à l'article R.123-13 du code de l'environnement a été ouvert, coté et paraphé par le commissaire enquêteur le 08 janvier 2018. Il a été mis à la disposition du public pendant trente et un (31) jours consécutifs, du 08 janvier 2018 au 07 février 2018 inclus.

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

#### **Mairie de POTANGIS**

- Le lundi 08 janvier 2018 de 09H00 à 12H00
- Le samedi 20 janvier 2018 de 09H00 à 12H00
- Le mercredi 07 février 2018 de 15H00 à 18H00

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

Le public peut transmettre ses observations et propositions à l'adresse électronique suivante :  
« [mairiedepotangis@orange.fr](mailto:mairiedepotangis@orange.fr) »

Le dossier d'enquête publique est disponible sur le site internet des services de l'état dans le département de la Marne à l'adresse suivante :  
<http://www.marne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Enquetes-publiques-Urbanisme>

### **2-3 Préparation de l'enquête:**

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

- Un rapport de présentation ;
- Le plan de zonage de la commune n°1 au 1/5000<sup>e</sup> ;
- Le plan de zonage de la commune n°2 au 1/2000<sup>e</sup> ;
- La liste des servitudes d'utilité publique ;
- Le plan des servitudes au 1/10000<sup>e</sup> ;
- Le plan des annexes sanitaires ;
- Le Porter à Connaissance ;
- L'avis des personnes publiques associées ;
- Un registre d'enquête ;

- La délibération n° 18/2014, prescription l'élaboration de la carte communale de POTANGIS en date du 21 mai 2014 ;

- Un courrier de la Communauté de Communes de Sézanne Sud-Ouest Marnais en date du 21 mars 2017 envoyé à la Préfecture de la Marne stipulait que conformément à l'article 136 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, plus d'un quart des communes membres de la Communauté de Communes de Sézanne Sud-Ouest Marnais ont manifesté leur opposition au transfert obligatoire à l'E.P.C.I de la compétence P.L.U.

Vu l'opposition au transfert de 20 communes (La commune de POTANGIS n'ayant pas délibéré)

**l'élaboration de la carte communale est de sa compétence**

- La photocopie de l'avis d'enquête publique sur le projet de carte communale affichée dans le tableau de la mairie.

#### **2-4 Visite des lieux:**

Le 03 novembre 2017, en mairie de POTANGIS, j'ai rencontré monsieur DORBAIS Michel, maire de la commune et monsieur LECOUF Philippe premier adjoint, en charge de l'urbanisme.

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

Nous avons consulté les observations et suggestions des administrés lors des différentes réunions tenues au sein de la commune pendant l'instruction de la carte communale.

L'objectif de la commune est le suivant :

La municipalité de POTANGIS désire se doter d'un document d'urbanisme permettant ainsi de s'affranchir de la règle de la constructibilité limitée qui limite l'urbanisation aux Parties Actuellement Urbanisées (PAU) du village et crée des ambiguïtés d'interprétation des zones constructibles, notamment dans les zones humides.

POTANGIS est une commune rurale d'une superficie de 887 hectares ; depuis le premier janvier 2017 elle appartient à la Communauté de Communes de Sézanne-Sud-Ouest Marnais qui regroupe 62 communes et environ 22400 habitants. Elle est issue de la fusion des Communautés de Communes Portes de Champagne, Coteaux Sézannais et Pays d'Anglure.

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

#### **2-5 Entretien :**

L'affichage de l'avis d'enquête doit être à la disposition du public dans le tableau d'affichage de la commune de POTANGIS (**Pièce n°7**)

Deux (2) insertions doivent paraître dans la presse du département de la Marne :

- a) quinze (15) jours avant le début de l'enquête ;
- b) huit (8) jours après le début de l'enquête. (**annonces jointes pièces n°8**)

Je joins le compte rendu de la réunion de concertation préalable prévue par l'article R.123-9 du code de l'environnement. Un exemplaire a été remis à monsieur DORBAIS Michel, maire de POTANGIS et un autre inséré dans le dossier mairie

Le 03 novembre 2017. (**Pièce n°9**)

#### **2-6 Climat pendant l'enquête :**

- J'ai reçu dix huit (18) personnes dans un climat détendu et convivial. Ces personnes m'ont exposé leur requête et leur désir, je me suis fait un devoir de les renseigner.

### **2-7 Personnes Publiques associées : ( Différentes réunions)**

- La Direction Départementale des Territoires, Service Economie Agricole et Développement Rural, secrétariat de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de la Marne ;
- La Chambre d'Agriculture de la Marne ;
- La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement.
- La Direction Départementale des Territoires Services environnement eau, préservation des ressources cellule nature ;
- Agence Régionale de Santé Champagne Ardenne ;
- Le Service des Affaires Foncières Routière de l'Urbanisme ;
- Service Urbanisme Cellule Planification et Légalité Pôle Opérationnel ;
- La Commission Départementale de la Consommation de l'Espace Agricole (CDCEA)

### **3 ANALYSE ET OBSERVATIONS.**

L'enquête a été ouverte le 08 janvier 2018, date à laquelle les dossiers peuvent être consultés dans la mairie de POTANGIS.

Le registre d'enquête a été ouvert, coté et paraphé par le commissaire enquêteur. Il a été mis à la disposition du public pendant trente et un jours (31) consécutifs, du 08 janvier 2018 au 07 février 2018 inclus.

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

#### **Mairie de POTANGIS**

- Le lundi 08 janvier 2018 de 09H00 à 12H00
- Le samedi 20 janvier 2018 de 09H00 à 12H00
- Le mercredi 07 février 2018 de 15H00 à 18H00

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

#### **PERMANENCE DU LUNDI 08 JANVIER 2018.**

J'ai été accueilli à ma permanence par monsieur Michel DORBAIS, maire de la commune et par monsieur Philippe LECOUF, premier adjoint en charge de l'urbanisme.

J'ai reçu monsieur Georges LOUIS demeurant 12, rue Saint Martin 51260 POTANGIS. Il m'a demandé à consulter la carte du plan de zonage n° 1:2000 de la commune de Potangis et l'adresse du site internet de la Préfecture, afin qu'il puisse consulter l'ensemble de l'enquête publique. Aucune autre visite, ni déposition écrite sur le registre d'enquête publique.

#### **PERMANENCE DU SAMEDI 20 JANVIER 2018.**

J'ai été accueilli à ma permanence par monsieur Michel DORBAIS, maire de la commune.

J'ai reçu monsieur MELINE Daniel 2, rue des Sources 51260 POTANGIS

**Sa question :**

Quel est le zonage de la parcelle n° 542 et sa vocation future : Actuellement il existe une grange sur le terrain.

**Ma réponse :**

La parcelle n° 542 se trouve en zone naturelle (N) ;

Hors zone urbaine délimitée par la carte communale, sont autorisées les constructions citées dans l'article L.111-4 du code de l'urbanisme ;

**Peuvent toutefois être autorisés en dehors des parties urbanisées de la commune :**

1<sup>er</sup> - L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;

2<sup>ème</sup> - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ; habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;

3<sup>ème</sup> - Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;

4<sup>ème</sup> - Les constructions ou installations, sur délibération motivée du Conseil Municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L.10162 et aux dispositions des chapitres I et II du titre II du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

En application du Code de l'urbanisme (article R 161-4), dans le cas d'une carte communale, « Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne peuvent pas être autorisées, à l'exception :

1<sup>er</sup> - de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ;

2<sup>ème</sup> - Des constructions et installations nécessaires

A) des équipements collectifs ou à des services publics si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou forestiers ;

B) à l'exploitation agricole ou forestière ;

C) à la mise en valeur des ressources naturelles »

J'ai reçu monsieur ROLAND Nicolas 5, rue des Charrons 51260 POTANGIS (**Courrier n°1**).

**Sa question :**

Il m'a remis un courrier demandant les zonages des parcelles suivantes : B230, B233, B537, B540, B588 et B538 (courrier n°1) ;

**Ma réponse :**

- B230 zone naturelle (N)

- B233 zone naturelle (N), sauf la partie bâtie qui est en zone urbaine (U)

- B537 zone urbaine (U)

- B538 zone urbaine (U)
- B540 zone urbaine (U)
- B588 (Mr ROLAND doit me confirmer l'emplacement de la parcelle)

J'ai reçu monsieur ROY Pierre 47, rue Carnot 10100 ROMILLY SUR SEINE

**Sa question :**

Quels sont les zonages de mes parcelles 262 et 263 ;

**Ma réponse :**

- 262 zone naturelle (N) et zone urbaine en extension (U)
- 263 zone naturelle (N) et une pointe du terrain en zone urbaine (U)

J'ai reçu madame CARLIER Geneviève 16, impasse du Bureau 75011 PARIS IIème

**Sa question :**

Quels sont les zonages de mes parcelles 246 et 247 ;

**Ma réponse :**

- 246 zone naturelle (N) et zone urbaine en extension (U)
- 247 zone naturelle (N)

J'ai reçu monsieur MELINE Sébastien 8, rue des Sources 51260 POTANGIS (**courrier n°2**).

**Sa question :**

Je suis propriétaire des parcelles 550, 553 et 555 depuis 2007, je ne possède par l'eau potable et ma parcelle n'est pas classée en zone urbaine ;

**Ma réponse :**

Les parcelles 550, 553 et 555 sont en zone naturelle (N) Le réseau d'eau potable communal se trouvant à 70 mètres nécessitait en 2007, une demande de branchement de votre part (au dessus de 100 m c'est une extension)

**En dehors du cadre de l'enquête publique, je vous conseille d'analyser l'eau de votre puits, pour la sécurité de votre famille.**

Hors zone urbaine délimitée par la carte communale, sont autorisées les constructions citées dans l'article L.111-4 du code de l'urbanisme ;

**Peuvent toutefois être autorisés en dehors des parties urbanisées de la commune :**

1<sup>er</sup> - L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;

2<sup>ème</sup> - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;

3<sup>ème</sup> - Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;

4<sup>ème</sup> - Les constructions ou installations, sur délibération motivée du Conseil Municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L.10162 et aux dispositions des chapitres I et II du titre II du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

En application du Code de l'urbanisme (article R 161-4), dans le cas d'une carte communale,  
« Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne peuvent pas être autorisées, à l'exception :

1<sup>er</sup> - de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ;

2<sup>ème</sup> – Des constructions et installations nécessaires

- A) des équipements collectifs ou à des services publics si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou forestiers;
- B) à l'exploitation agricole ou forestière ;
- C) à la mise en valeur des ressources naturelles

J'ai reçu Mr GRAMMATICO et Mme TURQUIN Hélène 2, rue aux vaches 51260 POTANGIS

**Leur question :**

Quels sont les zonages de nos parcelles 285, 286 et 287;

**Ma réponse :**

- 285 zone urbaine en extension (U)
- 286 zone urbaine en extension (U)
- 287 zone urbaine depuis moins de 10 ans (U)

J'ai reçu Mr et Mme BOULANGER Philippe 6, rue du Château des Roises 51260 POTANGIS

**Leurs questions :**

Quels sont les zonages de nos parcelles 461 et 483 ;

Peut-on construire un hangar agricole en zone naturelle sur notre parcelle 483 ;

**Ma réponse :**

- 461 zone urbaine (U)
- 483 zone naturelle (N)

Hors zone urbaine délimitée par la carte communale, sont autorisées les constructions citées dans l'article L.111-4 du code de l'urbanisme ;

Peuvent toutefois être autorisés en dehors des parties urbanisées de la commune :

1<sup>er</sup> - L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;

2<sup>ème</sup> - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;

3<sup>ème</sup> – Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;

4<sup>ème</sup> – Les constructions ou installations, sur délibération motivée du Conseil Municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L.10162 et aux dispositions des chapitres I et II du titre II du livre 1er ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

En application du Code de l'urbanisme (article R 161-4), dans le cas d'une carte communale,  
« Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne peuvent pas être autorisées, à l'exception :  
1<sup>er</sup> - de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ;

2<sup>ème</sup> – Des constructions et installations nécessaires

A) des équipements collectifs ou à des services publics si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou forestiers ;

B) à l'exploitation agricole ou forestière ;

C) à la mise en valeur des ressources naturelles

J'ai reçu monsieur MAUDIER Jean Michel 16, rue des sources 51260 POTANGIS

**Ses questions :**

Quels sont les zonages de mes parcelles 210, 212 et 489

Peut-on construire un hangar agricole en zone naturelle (N) ;

**Ma réponse :**

- 210 Zone urbaine (U)

- 212 Zone naturelle (N)

- 489 Une partie urbaine (U) le restant en naturelle (N)

Hors zone urbaine délimitée par la carte communale, sont autorisées les constructions citées dans l'article L.111-4 du code de l'urbanisme ;

**Peuvent toutefois être autorisés en dehors des parties urbanisées de la commune :**

1<sup>er</sup> - L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;

2<sup>ème</sup> - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, à

la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;

3<sup>ème</sup> – Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;

4<sup>ème</sup> – Les constructions ou installations, sur délibération motivée du Conseil Municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L.10162 et aux dispositions des chapitres I et II du titre II du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

En application du Code de l'urbanisme (article R 161-4), dans le cas d'une carte communale,  
« Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne peuvent pas être autorisées, à l'exception :

1<sup>er</sup> - de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ;

2<sup>ème</sup> – Des constructions et installations nécessaires

A) des équipements collectifs ou à des services publics si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou forestiers;

- B) à l'exploitation agricole ou forestière ;
- C) à la mise en valeur des ressources naturelles

J'ai reçu 10 personnes, aucune déposition écrite sur le registre d'enquête publique.

**Mardi 06 février 2018 à 14H30, j'ai reçu en provenance de la mairie de Potangis un mail de la SELARL DUTERME MOITTIE Avocats associés 9, rue Jean Chandon Moët 51200 EPERNAY, réf : 180082-ED Consorts MELINE (20 pages) (Courrier n°3).**

La requête des consorts MELINE serait de voir leurs propriétés N° 550, 553, 555, Y86, 542, 545, 547, 544, Y10, 88, 89, 548 et 549 incluses dans le projet de la carte communale de POTANGIS en zones urbanisées et non en zones naturelles.

Je constate que la superficie des ces terrains, hors construction représente une superficie de 9632,45m<sup>2</sup>. Le choix du conseil municipal actuellement est de 10259,04 m<sup>2</sup> afin de respecter les directives des personnes publiques associées et de monsieur le Préfet de la Marne.

**Dans mon rapport de synthèse, je demanderais à monsieur DORBAIS, maire de la commune de POTANGIS de me confirmer le choix du Conseil Municipal dans l'établissement de la carte communale.**

#### **PERMANENCE DU MERCREDI 07 FEVRIER 2018**

J'ai été accueilli à ma permanence par monsieur Michel DORBAIS, maire de la commune et par monsieur LECOUF Philippe premier adjoint, en charge de l'urbanisme.

J'ai reçu monsieur AUBIN Cédric, directeur des services de la Communauté de Communes de SEZANNE SUD-OUEST MARNAIS ainsi que monsieur KARSENTY Romain, directeur de l'urbanisme de la Communauté de Communes de SEZANNE SUD-OUEST MARNAIS.

A leur demande, je leur ai exposé le projet de la carte communale de la commune de Potangis. Ils m'ont confirmé que de la Communauté de Communes de SEZANNE SUD-OUEST MARNAIS fera une extension du réseau d'eau potable pour desservir monsieur MELINE Sébastien 8, rue des sources 51260 POTANGIS.

J'ai reçu monsieur et madame BOULANGER Philippe 6, rue du château des Roises 51260 POTANGIS

#### **Leur question:**

Peut- on construire un hangar agricole en zone naturelle sur notre parcelle 483 ;

#### **Ma réponse : (Suite à la réunion précédente)**

Hors zone urbaine délimitée par la carte communale, sont autorisées les constructions citées dans l'article L.111-4 du code de l'urbanisme ;

#### **Peuvent toutefois être autorisés en dehors des parties urbanisées de la commune :**

1<sup>er</sup> - L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;  
2<sup>ème</sup> - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, à

la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;

3<sup>ème</sup> – Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;

4<sup>ème</sup> – Les constructions ou installations, sur délibération motivée du Conseil Municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la

sécurité publiques, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L.10162 et aux dispositions des chapitres I et II du titre II du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

En application du Code de l'urbanisme (article R 161-4), dans le cas d'une carte communale, « Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne peuvent pas être autorisées, à l'exception :

1<sup>er</sup> - de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ;

2<sup>ème</sup> – Des constructions et installations nécessaires

A) des équipements collectifs ou à des services publics si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou forestiers ;

B) à l'exploitation agricole ou forestière ;

C) à la mise en valeur des ressources naturelles

J'ai reçu madame WEHMER Arlette 3, ruelle du château 51260 POTANGIS

**Sa question :**

Quel est le zonage de ma parcelle n° 271, sur lequel je possède un abri de jardin, dont je conteste la délimitation de mon terrain en N.

**Ma réponse :**

- 271 Zone naturelle (N)

**Madame WEHMER a déposé sur le registre d'enquête publique ;**

**Je cite ses propos :**

Découpage arbitraire au dehors des critères que j'accepte.

J'ai reçu madame GARNESSON Murielle 5, rue des Charrons 51260 POTANGIS, épouse de Mr ROLAND Nicolas, reçu à ma permanence du 20 janvier 2018.

Elle me confirme que la parcelle n° 538 lui appartient et non la parcelle n° 588.

**Ma réponse :**

La parcelle n° 538 est en zone urbanisée (U)

J'ai reçu madame ARNOULD née MÉLINE 1, rue de la Motte 51260 CHANTEMERLE

**Sa question :**

Quel est le zonage de la parcelle n° 548

**Ma réponse :**

La parcelle n° 548 est en zone naturelle (N)

Hors zone urbaine délimitée par la carte communale, sont autorisées les constructions citées dans l'article L.111-4 du code de l'urbanisme ;

**Peuvent toutefois être autorisés en dehors des parties urbanisées de la commune :**

1<sup>er</sup> - L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;

2<sup>ème</sup> - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;

3<sup>ème</sup> - Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;

4<sup>ème</sup> - Les constructions ou installations, sur délibération motivée du Conseil Municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la

Sécurité publiques, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L.10162 et aux dispositions des chapitres I et II du titre II du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

En application du Code de l'urbanisme (article R 161-4), dans le cas d'une carte communale, « Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne peuvent pas être autorisées, à l'exception :

1<sup>er</sup> - de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ;

2<sup>ème</sup> - Des constructions et installations nécessaires

A) des équipements collectifs ou à des services publics si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou forestiers ;

B) à l'exploitation agricole ou forestière ;

C) à la mise en valeur des ressources naturelles

**Teneur du procès verbal de synthèse : (Pièce n° 10 jointe au dossier)**

J'ai remis le procès verbal de synthèse le mercredi 12 février 2018 à monsieur DORBAIS Michel maire de la commune, nous avons commenté ce dossier.

Le mail de la SELARL DU TERME MOITTIE avocats associés 9, rue Chandon Moët 51200 Epernay (courrier n° 3) reprenant également les propos du courrier n°2.

**Vous disposez d'un délai de quinze jours pour produire vos observations éventuelles.**

**Suite à la réunion du conseil municipal de la commune de Potangis en date du 22 février 2018 et avis de madame LOUCHET de la DDT, j'ai reçu la réponse à mon procès verbal de synthèse par un courrier de monsieur DORBAIS Michel, maire de Potangis le 23 février 2018 ainsi que la délibération n°03/2018 du 22 février 2018. (Pièce n° 12).**

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

L'enquête publique porte sur le projet de l'élaboration de la carte communale de POTANGIS, conformément à l'article L.160-1 du code de l'urbanisme stipulant que communes où les établissements publics de coopération intercommunale compétents qui ne sont pas dotés d'un plan local d'urbanisme peuvent élaborer, le cas échéant dans le cadre de groupements intercommunaux, une carte communale (précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L.111-1, permettant de suspendre la règle de constructibilité limitée. Ainsi les permis de construire sont délivrés sur le fondement du Règlement National d'Urbanisme défini par le code de l'urbanisme.

La délibération n° 18/2014, prescrivant l'élaboration de la carte communale de POTANGIS en date du 21 mai 2014.

Suite à la réunion du conseil municipal de la commune de Potangis en date du 22 février 2018 et avis de madame LOUCHET de la DDT, j'ai reçu la réponse à mon procès verbal de synthèse par un courrier de monsieur DORBAIS Michel, maire de Potangis le 23 février 2018 ainsi que la délibération n° 03/2018 en date du 22 février 2018.

Par délibération n° 03/2018 en date du 22/02/2018 la commune de Potangis donne les éléments de réponse au sujet de la requête des conjoints MELINE.

### **Réponse de la mairie concernant le classement des parcelles 550, 553 et 555 de monsieur Sébastien MELINE :**

Le 21 mars 2017, nous avons transmis une demande à la Communauté de Communes afin de réaliser le bouclage du réseau d'eau potable pour alimenter la parcelle 555. La réponse transmise en date du 14 avril 2017 était qu'il n'était pas prévu de nouveaux travaux pour 2017 et que le service technique étudiera notre demande et que nous serions avisés de leur décision.

Début 2018, nous avons reformulé notre demande pour intégration dans le budget de la CCSSOM. En date du 09 février 2018 nous avons été informés que la Communauté de Communes réalisera l'alimentation de la parcelle 555 et uniquement cette parcelle.

**De ce fait la commune propose de classer la parcelle n° 555 en zone U représentant 1161 m2 déjà bâti.**

**Réponse de la Mairie concernant le classement des parcelles de monsieur Daniel MELINE ( parcelles 542, 545, 547 et Y10, n° 88 et 89) ; de monsieur Frédéric MELINE ( parcelle 549) et de madame Aurore Arnould ( parcelle 548) :**

Le lot 2, parcelle 549 et lot 3, parcelles 548, 542, 545,547, et 544 et Y10 ne sont pas desservies en réseau d'eau potable, d'électricité et de route revêtue et par conséquent au titre des règles d'urbanisme ne peuvent être classées en Zone U.

La demande de certificat d'urbanisme du 26 janvier 2011 concernant la division en deux lots de la parcelle Y 10 a fait l'objet d'un refus de la DDT au titre de « Zone hors PAU ». Par conséquent les parcelles concernées ne peuvent être classées en Zone U.

## **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

\* Les questions posées lors de mes permanences ne remettent pas en cause, le bien fondé de cette enquête publique.

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

- La Direction Départementale des Territoires, Service Economie Agricole et Développement Rural, secrétariat de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de la Marne ;
- La Chambre d'Agriculture de la Marne ;
- La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement.
- La Direction Départementale des Territoires Services environnement eau, préservation des ressources cellule nature ;
- Agence Régionale de Santé Champagne Ardenne ;
- Le Service des Affaires Foncières Routière de l'Urbanisme ;
- Service Urbanisme Cellule Planification et Légalité Pôle Opérationnel ;
- La Commission Départementale de la Consommation de l'Espace Agricole (CDCEA)

\* La déposition écrite sur le registre d'enquête publique de madame WEHMER Arlette qui écrit « Découpage arbitraire au dehors des critères que j'accepte ».

\* La réponse à mon procès verbal de synthèse par le courrier de monsieur DORBAIS Michel, maire de Potangis le 23 février 2018 ainsi que la délibération n° 03/2018 du 22 février 2018 de son conseil municipal qui propose de classer la parcelle n° 555 déjà bâti de monsieur Sébastien MELINE en zone urbaine ( U ), pour une surface de 1161 M2 et de faire réaliser par la communauté de Communes l'alimentation en eau potable de cette parcelle uniquement.

**J'émet donc un avis favorable à l'élaboration de la carte communale de la commune de POTANGIS en tenant compte de la proposition de classement par le conseil Municipal de la commune de la parcelle n°555 en zone Urbaine, représentant 1161 m2 déjà bâti.**

Le Commissaire Enquêteur  
Claude VIGNON

