

DEPARTEMENT DE LA MARNE

COMMUNE DE SOUDRON

**ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA
COMMUNE DE SOUDRON (MARNE) DONT LE SIEGE EST EN
MAIRIE DE SOUDRON (51320), 1 RUE DE L'EGLISE
ANALYSE ET CONCLUSION DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

ENQUÊTE PUBLIQUE

Rapport du Commissaire Enquêteur Mme BINET Ginette

Transmis à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne
Copie transmise à Monsieur le Préfet de Châlons-en-Champagne.
Copie transmise à la Monsieur le Maire de la commune de Soudron.

Enquête du 03/07/2020 au 03/08/ 2020

DOSSIER N°E20000026/51

SOMMAIRE

1. ANALYSES ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1. ANALYSES ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Soudron est une commune située dans le département de la Marne, en région Champagne-Ardenne. Elle est située à 27 km de Châlons-en -Champagne et à 4 km de Vatry.

Sa population en 2016 était de 305 habitants, son espace résidentiel de 29,6 ha, son espace économique de 9,5 ha et les équipements représentaient 3,2 ha.

Entre 2006 et 2016, 1,5 ha seulement ont été consommés sur des espaces agricoles.

Il n'y a pas eu de consommation d'espaces naturels ou forestiers durant cette période, L'espace résidentiel a évolué de 0,80 ha, l'espace économique de 0 ha et les équipements de 0,70 ha.

Par délibération du 21 septembre 2015, la commune de Soudron a entrepris l'élaboration de son PLU afin de remplacer son ancien POS.

L'élaboration du document d'urbanisme a été prescrite avec l'objectif de disposer d'un document rénové et plus lisible permettant d'affirmer et de préciser les principes qui ont jusqu'alors prévalu dans l'aménagement de la commune :

- développer l'habitat de façon harmonieuse et équilibrée en tenant compte des besoins diversifiés de la population.
- accueillir des activités économiques en tenant compte de la proximité de l'aéroport Paris-Vatry et du potentiel de la commune.
- valoriser le cadre de vie tant en termes de circulations que d'aménagement paysager.
- valoriser et préserver l'environnement naturel de la commune.
- améliorer les services à la population prenant en compte les enjeux du développement numérique.

Sur le plan socio-économique en termes de démographie et de logement :

La population croissante depuis les années 70 est en léger recul en 2014, le phénomène de desserrement des ménages est très marqué, la vétusté des logements, souvent des maisons individuelles, est très marquée, 80% en sont propriétaires.

Les enjeux sont de réduire la consommation d'espace, de retrouver une dynamique positive sur le plan démographique, afin de préserver l'équilibre dans le fonctionnement des équipements et services publics en place dans la commune.

En matière d'habitat, il apparaît nécessaire de maintenir une offre en logements diversifiée, incluant du locatif, notamment en travaillant avec les bailleurs sociaux.

En ce qui concerne l'économie et la population active :

L'agriculture est prédominante, la population d'actifs travaillant dans l'agriculture est importante mais une majorité d'actifs travaillent hors de la commune et sont dépendants de la voiture.

La présence d'activités spécifiques : usine de déshydratation et puits de pétrole, doit être prise en compte pour assurer leur pérennité. Il en est de même pour les exploitations agricoles existantes.

En l'absence de petits commerces, la possibilité de disposer de lieux au sein du village pour la vente ambulante est indispensable. Aussi, la traverse du village sécurisée et le cheminement piétonnier le long de la Soude sont importants.

Par ailleurs, dans le cadre du regroupement pédagogique, un nouveau groupe scolaire est susceptible de voir le jour sur une des communes en faisant partie, dont Soudron. Il est souhaitable de consolider l'offre de transports collectifs et d'améliorer la desserte internet.

En ce qui concerne l'état initial de l'environnement et les principaux enjeux en matière de milieu physique, de nuisances et de risques :

Le village de Soudron se trouve à l'interface entre la vallée de la Soude et la plaine agricole. Le besoin en matière d'aménagement de l'espace est de répondre aux besoins démographiques futurs en s'inscrivant prioritairement dans l'enveloppe urbaine du village.

En matière d'environnement et de biodiversité, il importe de préserver les grandes caractéristiques des milieux naturels recensés dans la vallée et particulièrement les milieux humides.

En ce qui concerne les choix retenus pour établir les OAP ainsi que leur cohérence avec les orientations et objectifs du PADD :

-OAP1 : « Forme urbaine des espaces habités » s'applique à l'ensemble de la zone mixte à dominante d'habitat UA. Les recommandations qu'elle comporte visent à préserver le caractère végétalisé et l'ambiance villageoise du bourg.

-OAP2 : « Accessibilité et déplacements des espaces habités ou d'équipement » s'applique à l'ensemble des zones urbaines UA et UE.

Les recommandations qu'elle comporte visent à répondre à l'amélioration des conditions de mobilité des personnes, des biens et des informations, dans une perspective compatible avec les enjeux liés au changement climatique.

-OAP3 : secteur de projet « Le Village Nord » tel que défini par le SCOT du Pays de Châlons-en-Champagne.

Le terrain concerné est situé dans la partie nord-ouest du village où il occupe une superficie de 8 185m² : il appartient en indivision au Foyer Rémois, à la Renaissance Immobilière Châlonnaise et à Vitry Habitat, ce qui rendra possible une offre en logement adaptée à la diversité des besoins locaux.

En ce qui concerne la délimitation des zones : les zones urbaines dites « zones U » :

-La zone UA est une zone mixte à dominante habitat correspondant au cœur du village de Soudron et à ses extensions qui est un village rue dont l'urbanisation s'est développée au cours du temps. Les constructions anciennes sont souvent implantées en limites séparatives avec pignon sur rue, les exploitations agricoles sont souvent insérées dans le

tissu bâti. Cette zone peut également accueillir des activités artisanales, commerciales ou tertiaires nécessaires.

-La zone UE correspond à une zone regroupant les équipements sportifs de la commune ainsi que les espaces verts, elle est susceptible d'accueillir un groupe scolaire en fonction des besoins au niveau du regroupement pédagogique.

-Les zones AU : le PLU de Soudron ne compte pas de zone à urbaniser dans la mesure où le développement du village est privilégié à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

-La zone agricole dite « zone A » : La zone A correspond à la majeure partie du territoire communal dont le potentiel agrobiologique doit être préservé. Elle correspond au secteur Ad correspondant au site d'implantation de l'usine de déshydratation Sun Dechy, un secteur Ae correspondant à la base d'exploitation des puits de pétrole et un secteur Ap protégé et inconstructible. Ce dernier a été déterminé pour préserver deux sites à proximité du village susceptible d'accueillir un groupe scolaire en fonction des besoins à l'échelle du regroupement pédagogique.

-La zone naturelle et forestière dit « zone N » : elle recouvre la vallée de la Soude et ses abords qui sont protégés du fait de la qualité paysagère du site et de son intérêt écologique.

-La superficie des zones du PLU : 4292,40ha. Les zones agricoles et naturelles du PLU recouvrent 98,95% du territoire communal contre 1,05% pour les zones urbaines.

Un inventaire des dents creuses a été réalisé, mais un certain nombre de terrains ont été jugés non mobilisables, du fait de l'absence d'accès. Le « secteur de projet » situé dans l'enveloppe urbaine, est un terrain de plus de 5000m² et appartient aux trois bailleurs sociaux sus cités.

Les capacités de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine apparaissent donc relativement importantes. Elles permettront d'assurer le développement urbain du village dans le cadre du PLU.

Le potentiel constructible à l'intérieur de l'enveloppe urbaine est le suivant :

- Dents creuses : 2,53ha = 30 logements
- Secteur de projet : 0,82ha = 10 logements

Par ailleurs, la zone urbaine UE est une zone regroupant les équipements sportifs de la commune ainsi que des espaces verts.

Elle est susceptible d'accueillir un groupe scolaire en fonction de la définition des besoins en la matière à l'échelle du regroupement pédagogique et les règles d'urbanisme visent à conforter la vocation de cette zone en matière d'équipements collectifs et d'espace public.

La zone N recouvre la vallée de la Soude et ses abords sont protégés de manière stricte du fait de la qualité paysagère du site et de son intérêt écologique (zone humide)

La zone A, agricole correspond à la majeure partie du territoire communal et, est également protégée en raison de son potentiel agronomique, biologique et économique.

Les emplacements réservés : élargissement des chemins, des ruelles, aménagement d'un carrefour, création d'accès piétons, création de voirie sont prévus et visent à poursuivre la politique menée au travers de l'ancien POS.

Cela garantit de bonnes conditions de circulation dans le village (commerces ambulants, métiers de santé et services à la personne) et ne restreint pas la possibilité de circulation des engins agricoles dans les axes que leurs conducteurs doivent emprunter pour travailler.

Les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont respectés.

La commune n'a pas prévu de zone d'extension de l'urbanisation autre qu'une densification de sa zone UA et le PLU n'a pas d'incidence sur la conservation des espaces boisés.

Les Avis des PPA sont joints au dossier :

-Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de la marne : Avis Favorable

-Direction des Routes départementales : Avis favorable

-CCI Marne en Champagne : Avis favorable

-Pôle d'équilibre Territorial et Rural du Pays de Châlons-en-Champagne : Avis favorable

-DDT : Avis Favorable assorti d'observations concernant la zone du château d'eau.

-Chambre d'Agriculture : Avis Favorable sous réserve de compléter le rapport de présentation et que l'emplacement du futur groupe scolaire ait l'impact le plus faible sur l'activité agricole.

2-AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Les Avis des P.P.A. (qui sont joints au dossier d'enquête) sont Favorables

L'enquête s'est déroulée sans problème particulier, avec quelques visites seulement, l'affichage en mairie a été respecté ainsi que les publicités parues dans la presse (jointes au dossier)

-1^{ère} permanence le 03 /07/2020 en mairie de Soudron :

- . 1 visite pour consultation du dossier.

-2^{ème} permanence le 18/07/2020 en mairie de Soudron :

- . 1 visite pour consultation du dossier.

.1 lettre déposée en mairie, d'un propriétaire qui confirme le souhait de la vente de son terrain à la commune : (YT 18), en accord avec celle-ci, car il représente une enclave à l'intérieur des terrains de jeux et de l'éventuelle construction du groupe scolaire dans la zone UE ou son terrain est situé.

La réponse de Monsieur le Maire au PV de synthèse est favorable à cela.

-3^{ème} permanence le 03/08/2020 en mairie de Soudron :

.1 lettre déposée en mairie qui suggère de créer un espace arboré de 8 à 10m de largeur le long d'un chemin agricole, sur des terres agricoles de propriétaires de la commune, afin de séparer celles-ci de la zone d'habitation et d'avoir ainsi un espace boisé. Il souhaite également que la largeur de 12m du chemin des hauts soit conservée. La réponse de Monsieur le Maire est favorable à cela.

.1 visite d'un agriculteur qui demande que ses terrains situés en zone EBC « à conserver » dans la zone A (parcelles 972, 973, 974), soient classés en zone « élément paysager à protéger /mettre en valeur » afin de pouvoir entretenir ses arbres et le terrain comme il le souhaite.

Par ailleurs il demande que la hauteur des constructions agricoles qui est limitée à 12m actuellement, soit désormais d'une hauteur de 17m, étant donné l'évolution du matériel agricole.

Monsieur le Maire propose une hauteur de 15m.

Comme je l'ai précisé dans la description du déroulement de l'enquête, les quelques visites concernent essentiellement la consultation du dossier et des demandes exposées ci-dessus.

Le procès-verbal de synthèse a été remis à Monsieur le Maire de Soudron, celui-ci a envoyé une réponse, jointe au dossier, concernant les observations déposées en mairie.

Eu égard au déroulement de l'enquête, à la composition du dossier, aux avis favorables des PPA et aux analyses sus mentionnées, je donne

UN AVIS FAVORABLE pour la réalisation de ce projet.

Dossier établi le 24/ 08 /2020

Le Commissaire Enquêteur

Ginette BINET

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Binet', written over a horizontal line.