

CONCLUSIONS ET AVIS  
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

---

Projet d'élaboration du  
Plan Local d'Urbanisme  
PLU  
de la commune de  
Montfaucon

---

Cathy LEMOINE  
Commissaire enquêteur

---

## CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### ❖ Sur le déroulement de l'enquête publique

La présente enquête publique concerne l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Montfaucon.

L'enquête publique s'est déroulée du 12 février au 19 mars 2018, soit pendant 36 jours consécutifs, pendant laquelle aucun incident n'a été relevé. Toutes les mesures d'affichage et de publicité ont été mises en œuvre conformément au code de l'environnement. Les nouvelles dispositions relatives à l'enquête publique dématérialisée ont été correctement suivies.

La participation du public a été soutenue, 11 familles se sont manifestées sur un total de 107 ménages, soit une proportion d'environ 10 % de la population. Les questions posées par le public ont fait l'objet de réponses dans le rapport d'enquête.

La concertation préalable menée pendant la phase d'élaboration du PLU s'est déroulée conformément à ce qui avait été énoncé dans la délibération de prescription, à la seule exception d'une observation qui a été « oubliée » au moment du bilan de la concertation, mais dont le requérant a pu s'exprimer au moment de l'enquête publique.

L'enquête publique relative au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de Montfaucon s'est globalement déroulée selon les dispositions du code de l'environnement.

### ❖ Sur l'objectif démographique à dix ans

L'objectif démographique de la commune est négligeable puisque ce sont 23 nouveaux habitants qui sont attendus à horizon de 10 années, soit 11 logements, ainsi que 5 logements nécessaires à assurer le maintien du niveau actuel de population compte-tenu du desserrement des ménages.

La cible démographique de Montfaucon est extrêmement modérée, de l'ordre de 23 nouveaux habitants à horizon 2027, soit une croissance démographique de + 1,1 % par an, sensiblement égale à la croissance démographique annuelle constatée ces 20 dernières années (+ 1,46 %). Pour atteindre cet objectif ainsi que le maintien du niveau de population, ce sont environ 16 logements supplémentaires qui sont attendus.

### ❖ Sur la consommation foncière

Le projet de PLU doit être compatible avec les orientations et prescriptions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'UCCSA approuvé le 18 juin 2015. La commune de Montfaucon est identifiée parmi les communes rurales du périmètre de l'UCCSA et à ce titre doit encadrer son développement résidentiel, par le maintien de sa population dans des proportions équivalentes à celles d'aujourd'hui, afin de répondre à l'objectif de valorisation de la ruralité et du cadre de vie du territoire et où des activités ou commerces de proximité pourront s'implanter.

La communauté de communes de Charly sur Marne (C4) a réparti le 29 juin 2016 le stock foncier autorisé par le SCOT pour les communes rurales. Pour Montfaucon, c'est 1,07 ha qui a été prescrit, soit 0,45 ha de renouvellement urbain (dents creuses) et 0,62 ha en extension urbaine.

Le projet de PLU a répertorié plusieurs terrains encore libres et desservis par les réseaux (eau, électricité, voirie) au sein des zones bâties du territoire communal, à Pontoise, Courlevon (partie nouvelle), La Ville Chamblon et Couson ; ils représentent une surface de 10 600m<sup>2</sup>, dont 5 700 m<sup>2</sup> en dents creuses et 4 900 m<sup>2</sup> en extension, ce qui respecte globalement les prescriptions du SCOT.

Le projet de PLU est particulièrement vertueux en matière de protection des espaces agricoles et naturels. Il est vrai que l'enveloppe foncière accordée à la commune par la communauté de communes de Charly sur Marne est limitée à 1,07 ha.

### ❖ Sur le découpage des zones

Je m'interroge ici sur le nouveau plan de zonage décidé par la municipalité, qui à mon avis n'a pas été correctement démontré et expliqué au public.

Ainsi, certaines zones urbaines du POS ont été réduites, comme par exemple au hameau de Courlevon (fonds de parcelles) et aux Caquerets (dernières parcelles du territoire de Montfaucon en continuité de la commune d'Essises). Cette réduction a eu pour effet de « capitaliser » de la surface en zone U existante au POS pour la reporter ailleurs au projet de PLU. Cette « capitalisation » (0,5 ha environ) ajoutée au stock foncier admis par le SCOT (1,07 ha), a permis de réorganiser le plan de zonage du document d'urbanisme, au profit de la nouvelles zone U, (hameau de Pontoise qui était au POS classé en zone NB).

Ce procédé, même s'il présente une cohérence en matière d'urbanisme, aurait quand même mérité qu'en soit faite la démonstration dans le rapport de présentation, afin de permettre une meilleure lisibilité et compréhension des habitants de Montfaucon.

Il me semble que le choix sur la délimitation des nouvelles zones urbaines manque de transparence vis à vis de la population, ce qui est d'autant plus regrettable que ce projet de zonage est plutôt cohérent, encore fallait-il mieux l'expliquer aux habitants de Montfaucon.

### ❖ Sur le développement de l'habitat à proximité de la mairie

La municipalité a fait le choix de recréer une centralité autour de la mairie, au niveau des hameaux de la Ville Chamblon et de Couson, qui dispose de quelques dents creuses et d'une petite zone d'extension en face la mairie. Cette nouvelle centralité est légitime par sa fonctionnalité administrative (mairie) et par son réseau urbain (desserte en eau, électricité, défense incendie, fibre optique, transports, espaces publics, ...), ce qui est recherché en urbanisme, notamment pour limiter le mitage (construction de logements étalée dans les zones rurales).

La création de la centralité autour de la mairie semble appropriée, afin notamment de lutter contre l'étalement urbain dans les autres hameaux moins bien desservis.

## ❖ Sur le classement des hameaux en zone A ou N

Plusieurs habitants m'ont fait part de leur mécontentement en constatant le « verrouillage » de l'urbanisation dans la majeure partie des hameaux (Le Village, Courlevon ancien, Le Fayet, La Doultre, Le Moncet, La Maison Blanche, La Madeleine, Pertitbout, Le Champ de Faye haut et bas).

Auparavant, ces hameaux étaient classés au POS en NB, zone qui, à tort, était considérée par le grand public comme zone constructible. Or, l'ancien article R. 123-18 I 2 b du code de l'urbanisme définissait les zones NB comme des zones « *desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées* ». L'affectation dominante y était l'urbanisation diffuse. Selon une ancienne circulaire du 2 mars 1978 <sup>1</sup>, « *ce type de zone doit être étroitement circonscrit aux territoires déjà « mités » de construction, où une vraie zone naturelle ne se justifierait pas et où il n'est cependant pas souhaitable de susciter une urbanisation plus dense* ».

Depuis, les différentes législations en matière d'urbanisme et d'environnement ont largement confirmé que les hameaux classés en NB aux anciens POS n'avaient plus vocation à être urbanisés, exceptés les secteurs bien desservis et suffisamment dimensionnés par les réseaux urbains (eau, électricité, défense incendie, assainissement, télécommunications, transports, équipements administratifs, culturels et de loisirs, ...). Les anciennes zones NB qui n'entrent pas dans cette configuration sont classées majoritairement en zone agricole ou naturelle, comme c'est ici le cas à Montfaucon.

La commune est inscrite dans l'entité paysagère de la Brie Champenoise, qui s'identifie par ses constructions diffuses. En effet, la structure urbaine de Montfaucon se compose essentiellement de zones bâties dispersées. Les hameaux n'ayant pas tous vocation à étaler leur urbanisation, la municipalité a fait le choix de classer les secteurs sous-dimensionnés en réseaux en zone naturelle (N) ou agricole (A).

## ❖ Sur les projets d'exploitation agricole

Plusieurs exploitants agricoles se sont exprimés lors de l'enquête publique sur leurs projets de développement ou d'installation, pour lesquels ils se voyaient contraints au projet de PLU par le classement de leur exploitation en zone naturelle N.

L'identité de Montfaucon et des communes voisines est essentiellement agricole, à elle seule l'activité agricole à Montfaucon occupe 82 % du territoire communal.

Le Plan Régional de l'Agriculture Durable de Picardie approuvé par arrêté préfectoral le 18 février 2013 a inscrit dans l'un de ses axes stratégiques que soit favorisé le renouvellement des générations en agriculture, en optimisant l'utilisation du foncier, levier majeur des dynamiques d'installation.

La chambre d'agriculture a demandé dans son avis du 23 octobre 2017, en qualité de personnes publique associée au projet de PLU, une extension de la zone agricole pour y permettre la construction de nouvelles installations.

<sup>1</sup> Circulaire n° 78-40 du 2 mars 1978 du ministre chargé de l'Urbanisme

Dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse de l'enquête publique du 9 avril 2018, le maire a donné un avis favorable au classement en zone A des exploitations agricoles qui avaient été projetées au plan de zonage en zone naturelle N.

Je pense qu'il est tout à fait justifié de faciliter le développement et l'installation de jeunes exploitants dans un environnement où l'agriculture est l'identité même du territoire.

### ❖ Sur les espaces boisés classés

J'ai pu constater dans le projet de PLU que de nombreux boisements ont été classés en espace boisé classé (EBC).

Or, la protection en Espaces Boisés Classés est une protection forte qui oblige à réviser le PLU si la commune souhaite la suppression de ce classement. D'autre part, les demandes d'autorisation de défrichement emportent le rejet de plein droit. Par ailleurs, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, le propriétaire devant déposer sa demande de déclaration préalable en mairie, le délai d'instruction étant d'un mois. Cette réglementation signifie que le maire devra veiller à ce que les coupes et abattages qui s'effectueront sur le périmètre communal aient bien été autorisées. Dans le cas contraire, au titre de l'article L. 480-1 du Code de l'urbanisme, le maire est tenu d'en faire dresser procès-verbal.

Par ailleurs, au hameau de la Maison Blanche, certaines parcelles n'ayant pas été répertoriées en EBC au POS et n'étant plus boisées en totalité ont été, par méconnaissance ou par erreur, classées en espaces boisés classés.

J'attire ici l'attention des élus à prendre conscience des contraintes qui peuvent découler du classement des boisements en espaces boisés classés, et à utiliser cet outil prescriptif avec davantage de parcimonie.

D'autre part, il conviendra de supprimer tout ou partie de la trame EBC au hameau de la Maison Blanche, en fonction de la réalité du boisement existant.

## AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

---

Après une étude et une analyse attentive du dossier d'enquête publique, avoir entendu les observations de la population et avoir visité à plusieurs reprises les différents secteurs de la commune, j'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Montfaucon, assorti des **recommandations** suivantes :

- prendre en compte les avis des personnes publiques associées avant l'approbation du PLU ;
- classer en zone A les espaces destinés à l'installation et au développement des exploitations agricoles ;
- porter une réflexion sur le classement des espaces boisés classés (EBC) sur le territoire.

Fait à Domptin, le 19 avril 2018

Le commissaire enquêteur



Cathy Lemoine