

**DEPARTEMENT DE L' AISNE**



**COMMUNE DE RIBEMONT**



Plan Local d'Urbanisme  
de la Commune de Ribemont



Enquête Publique du 14/2/2018 au 17/3/2018

**Rapport**

**du Commissaire Enquêteur**

**à Monsieur le Maire de Ribemont**

# SOMMAIRE

|  |    |
|--|----|
| <b>RAPPORT D'ENQUETE</b> .....   | 3  |
| <b>I PREPARATION DE L'ENQUETE</b> .....  | 3  |
| <b>- II PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU</b> .....                      | 4  |
| 21 Généralités :.....  | 4  |
| 22 apports de ce nouveau projet :.....   | 5  |
| <b>- III MODALITES PRATIQUES</b> .....   | 5  |
| - 31 Formalités –.....   | 5  |
| - 32 - Visite des lieux.....   | 5  |
| <b>- IV PUBLICITE</b> .....  | 6  |
| 41 - Publicité réglementaire .....   | 6  |
| 42 - Autres publicités .....   | 7  |
| 43 - Concertation du public.....   | 7  |
| 44 - Réunion publique.....   | 8  |
| <b>- V DOSSIER ET REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE</b> .....                              | 8  |
| 51 - Le dossier d'enquête ouvert au public est composé de :.....                     | 8  |
| 52 avis du commissaire enquêteur sur la présentation et le contenu du dossier :..... | 9  |
| 53 - Registre d'enquête publique :.....  | 9  |
| <b>- VI ACCES DU PUBLIC AU DOSSIER</b> .....   | 10 |
| <b>- VII DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b> .....  | 10 |
| 71 – Participation .....   | 10 |
| 72 - Clôture de l'enquête / Observation .....  | 15 |
| 73 - Procès Verbal de Clôture et synthèse de l'enquête.....                          | 16 |
| 75 - le mémoire en réponse .....   | 16 |
| <b>VIII ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b> .....                                   | 16 |
| 81 - Analyse du projet :.....  | 16 |
| 82 – Analyse des avis des Organismes associés .....                                  | 18 |
| 83 – Analyse du bilan de la concertation préalable.....                              | 19 |
| 84 – Analyse des observations portées au registre.....                               | 20 |

\* \* \* \*

Pièces-jointes : annexes et Registre d'Enquête

\* \* \* \*

# COMMUNE DE RIBEMONT



## Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Ribemont



### RAPPORT D'ENQUETE



#### **I PREPARATION DE L'ENQUETE**

Lors du conseil municipal du 15 septembre 2014 M. POTELET, Maire de Ribemont présente l'opportunité et l'intérêt pour la commune de réviser le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Après avoir délibéré sur les motifs et la nécessité de cette révision, le Conseil Municipal de Ribemont décide de lancer cette révision, notamment en organisant la concertation de la population sur ce projet.

Une concertation avec la population a donc été organisée de 2015 à 2017. Deux remarques ont été enregistrées.

Le 13 juillet 2017, en séance du Conseil Municipal, est rapporté le bilan de la concertation préalable sur le projet du nouveau PLU, le Conseil Municipal tire le bilan de cette concertation et arrête le PLU tel qu'il est établi à cette date.

Par courrier du 18 décembre 2017, M. Potelet, Maire de Ribemont informe le Président du Tribunal Administratif d'Amiens que le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme de sa commune a été arrêté par délibération du Conseil Municipal ce 13/7/2017.

Ce projet devant être soumis à enquête publique, en application de l'article R 123-4 et -58 du Code de l'environnement, il demande par courrier du 18 décembre 2017, à Monsieur le Président du Tribunal Administratif, la désignation d'un commissaire enquêteur.

*- Annexe 1 - courrier de M. Potelet au Président du Tribunal Administratif d'Amiens*

Par courrier en date du 20 décembre 2017, Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Amiens désigne Alain RODIER, en qualité de commissaire enquêteur.

Cette décision est référencée sous le N° E18000002/80

**- Annexe 2 – désignation du commissaire enquêteur par M. le Président du Tribunal Administratif d'Amiens**

Par arrêté du 16 janvier 2018, Monsieur le Maire de Ribemont prescrit l'enquête publique sur ce projet:

L'enquête publique débutera le 14 février à 15h.

Elle se terminera le 17 mars à 12 heures.

Soit une durée de 32 jours.

Les permanences se dérouleront en mairie de Ribemont, rue Condorcet, 02 240 Ribemont, aux dates et heures suivantes :

- **Mercredi 14 Février 2018 de 15 heures à 18 heures**
- **Mardi 27 Février 2018 de 9 heures à 12 heures**
- **Vendredi 9 Mars 2018 de 15 heures à 18 heures**
- **Samedi 17 Mars 2018 de 9 heures à 12 heures**

Une « coquille » classique en ce début d'année ayant fait apparaître l'année 2017 au lieu de 2018 dans les dates de permanence, un arrêté rectificatif a été pris le 23/1/18.

**- annexe 3 & 3b- arrêtés municipaux de M. Potelet des 16 et 23 janvier 2018 (3pages et 1 page)**

## **- II PRESENTATION DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU**

*( Document de référence : Rapport de Présentation et dossier de mise à l'enquête publique)*

### **21 Généralités :**

La commune de Ribemont dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 septembre 2007.

Après une première révision mineure en 2008 localisée autour du supermarché « Intermarché » qui projetait de s'agrandir, est apparue au fil des années, la nécessité de faire évoluer ce PLU.

Ceci est motivé essentiellement par les considérations suivantes :

- Favoriser le développement de RIBEMONT
- Définir et affirmer, pour les cinq à dix ans à venir, les grands axes de l'aménagement du territoire de la collectivité, dans les domaines de l'habitat, de l'environnement, du développement économique.. .
- mener une réflexion sur :
- la protection du patrimoine de Ribemont et sa mise en valeur pour un développement économique, touristique et culturel,
- Sur l'embellissement du cadre de vie et notamment des entrées de ville
- Retravailler le plan zonage pour une meilleure identification des secteurs pouvant être ouverts à l'urbanisation
- Requalifier les espaces publics, prise en compte des contraintes en matière d'accessibilité
- Intégrer les évolutions juridiques récentes liées aux lois du Grenelle I et Grenelle 2

- Mener toutes autres études ou réflexions permettant d'appréhender le développement de la collectivité pour les années à venir.

## **22 apports de ce nouveau projet :**

- La réglementation récente inclus l'obligation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les Orientations d'Aménagement et de Programmation . ces deux dossiers permettent à la collectivité de mieux préciser son projet, ses objectifs, ses impacts et la planification du développement.
- A contrario, M. le Préfet de l'Aisne, par arrêté en date du 16 avril 2016 a dégagé la ville de Ribemont de l'obligation de réalisation d'une l'évaluation environnementale stratégique.
- En regard du précédent PLU de 2007, ce projet s'attache surtout à une meilleure gestion de l'espace, notamment en limitant la consommation d'espaces vierges ou agricoles.

## **- III MODALITES PRATIQUES**

### **- 31 Formalités –**

- L'organisation générale de l'enquête a été définie par le Commissaire Enquêteur et Madame CARDOT, Secrétaire Générale de Mairie, au cours d'une réunion qui s'est déroulée en Mairie le 11 janvier 2018 de 14 à 16h.  
Nous avons fait ensemble une première approche du dossier, une version numérique m'a été remise le 11 janvier , via un courriel de Géogram.. Ce bureau d'études a été missionné par la municipalité pour établir le dossier de ce projet. Il, est basé à Witry-les-Reims et a établi les différentes versions de ce PLU depuis l'origine.
- Lors de cette réunion ont été définis notamment :
  - Le calendrier de l'enquête publique
  - La publicité concernant cette enquête publique, publications, affichages réglementaires ainsi que les autres moyens de communications possibles.
  - Les éventuels aménagements à apporter en cours d'enquête (éventuelle réunion publique, prolongation, etc)
  - Les différents interlocuteurs sur ce projet : DDT, bureau d'étude.
  - Etc...
- Un exemplaire papier m'a été adressé par le bureau d'étude :Géogram, via LaPoste, sous les 8 jours.

### **- 32 - Visite des lieux**

La visite des lieux s'est effectuée au fil des permanences et dictées par les observations des différents visiteurs. Elles se sont étalées sur la totalité du territoire urbanisé.depuis les falaises jusqu'à Lucy en passant par l'abbaye, la Préletet, St-Lazare, etc...

## **- IV PUBLICITE**

### **41 - Publicité réglementaire**

- **Avis d'enquête publique**

Conformément à l'article 8 de l'arrêté en date du 16 janvier 2018, de M. le Maire de Ribemont, un avis au public faisant connaître l'ouverture 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'Union du 23 janvier 2018-03-10**
  - **L'Aisne Nouvelle du 23 janvier 2018**
- une seconde parution est donc effectuée dans :
  - **L'Union du 15 février 2018-**
  - **l'Aisne Nouvelle du 15 février 2018-03-10**

*Annexe 4 : avis d'enquête publique – 1 page –*

*Annexe 5 : les quatre publications dans la presse - 4 pages -*

- **L'affichage officiel en Mairie**

Cet avis d'enquête a été affiché sur les 2 panneaux officiels de Ribemont (place de la Mairie) et de Lucy quinze jours avant le début de l'enquête publique jusqu'à son terme.

Ces affiches répondaient aux critères de la réglementation fond jaune, format A2.

Lors de mes 4 permanences j'ai pu vérifier ces affichages dans leur quasi-totalité. Je n'ai pas observé de défaut ou dégradations.

- **Autres affichages**

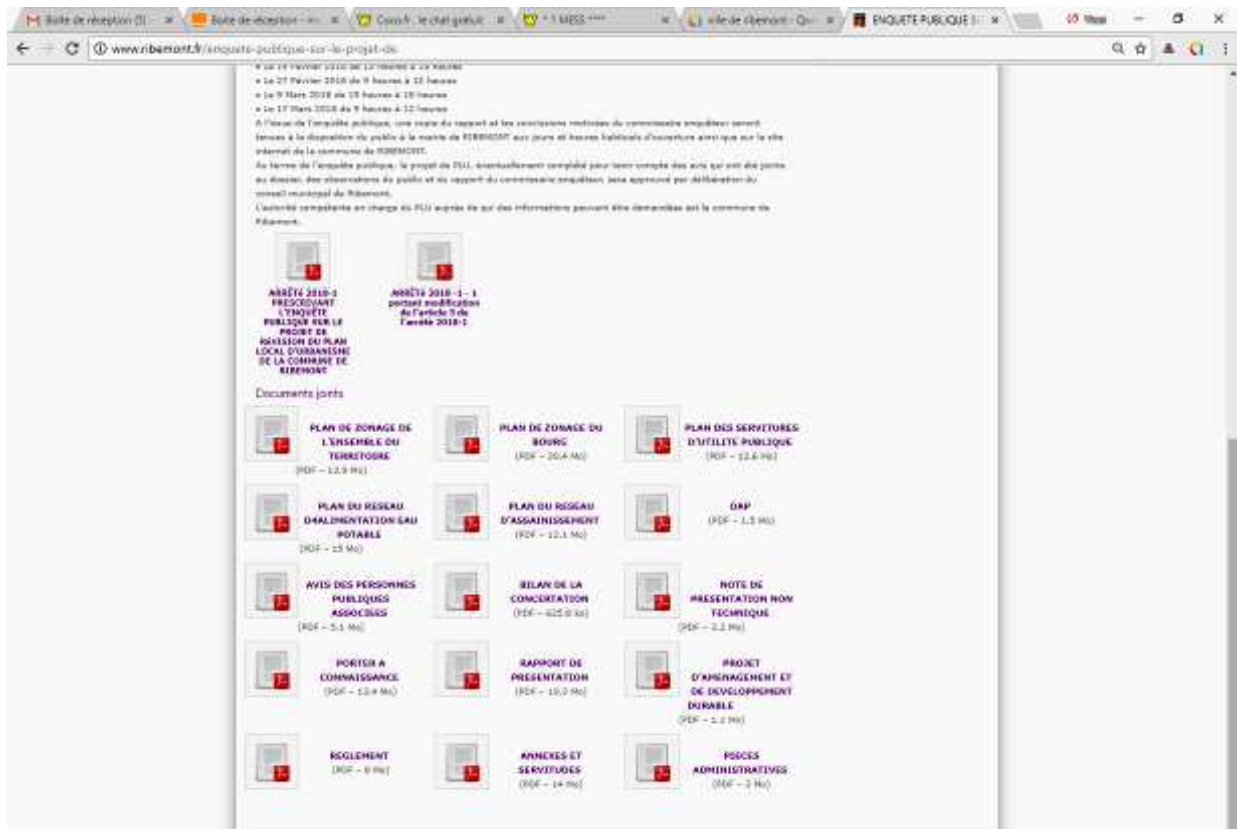
Les mêmes affiches A2, jaunes ont été apposées aux endroits suivants :

- les panneaux communaux à :
  - porte de la mairie
  - Lucy
  - Place St Germain
  - Dans l'arrêt de bus Avenue Paul Lefèvre
  - A la maison des services
  - A l'Intermarché.
  - Le panneau lumineux en face de la mairie annonce l'enquête publique pendant toute la durée de celle-ci.

- **Conformément à la réglementation, le site de la ville communique également sur cette enquête publique à l'adresse :**

<http://www.ribemont.fr/enquete-publique-sur-le-projet-de>

Tout le dossier est resté sur site pendant la durée de l'enquête publique comme le montre cette capture d'écran :



## 42 - Autres publicités

- Informations dans « le Petit Journal » : ce journal est le bulletin municipal de la ville il paraît à la fréquence de 2 à 3 numéros par an
- Le PLU a été notamment cité dans les N° 7 de juillet 2016 et N° 9 de mars 2017
- L'affichage lumineux situé face à la mairie affiche également cette enquête publique depuis son ouverture le 14 février.
- Un article de 13 février 2018 de L'Aisne Nouvelle avertit de la prochaine enquête publique et donne les dates des 4 permanences.
- **Annexe 6 : un exemple de publication : « le Petit Journal » N°9 P3 – 1 page-**
- **Annexe 7 : article de L'Aisne Nouvelle du 13/2/2018 – 1 page-**

## 43 - Concertation du public

La concertation du public s'est déroulée tout au long de ces années de conception du projet, durant les années 2015 à fin 2017.

Les documents ont été mis constamment à la disposition du public durant toute cette phase d'élaboration du projet.

La concertation s'est amplifiée dès que le dossier entrait dans sa phase de finalisation, c'est à dire durant cette dernière année.

Ainsi, le 26 avril 2017 a été organisée une réunion avec les Personnes Publiques Associées

Puis le 22 mai 2017 a été organisée une réunion publique d'information des habitants. Elle a été précédée d'affichage et communication dans chaque boîte aux lettres de la commune.

Lors de ces deux réunions ont été présentés l'ensemble du projet, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les plans de zonages, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP.

Un registre a été ouvert pour recueillir les observations ou demandes du public.

Ces éléments font partie du dossier soumis à l'enquête publique

#### **44 - Réunion publique**

Il n'y a pas eu de réunion publique prévue à l'origine. La réunion organisée lors de la concertation préalable n'a pas réuni un fort public.

Par ailleurs nous n'avons pas eu de demande formelle en ce sens lors des différentes permanences et nous avons senti que le projet, globalement recevait un accueil positif

La fréquentation du public ne s'est pas fortement accentuée au fil de ces 4 journées.

En conclusion, il n'y a donc pas eu de réunion publique

**En conclusion de ce chapitre, nous pouvons donc affirmer que les publicités et publications réglementaires de cette enquête ont été réalisées et respectées.**

## **- V DOSSIER ET REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE**

### **51 - Le dossier d'enquête ouvert au public est composé de :**

- L'arrêté municipal du 16 janvier 2017
- 10 fascicules
  1. La liste des pièces administratives qui contient les trois délibérations du Conseil Municipal sur le sujet (des 15/9/2014, 10/12/2015 et 13/7/2017), ainsi que l'Arrêté Préfectoral du 16/4/2016 attestant que le PLU de Ribemont n'est pas soumis à évaluation environnementale. ....10p
  2. Le bilan de la concertation préalable .....3p
  3. le PAC = porté à connaissance.....56p
  4. l'avis des Personnes Publiques Associées.....22p
  5. Le dossier de présentation du PLU proprement dit.....216p
  6. Le règlement.....114p
  7. Le PADD = Projet d'Aménagement et de Développement Durables ...17p
  8. l'OAP = Orientations d'Aménagement et de Programmation .....9p
  9. les annexes sanitaires et servitudes d'Utilité Publique .....113p
  10. le Résumé Non-Technique .....21p
- 5 plans de formats environ A0
  1. Le plan général du terroir au 1/8500<sup>ème</sup>
  2. Le plan de l'agglomération au 1/2500<sup>ème</sup>
  3. Le plan du réseau d'eau potable au 1/2500<sup>ème</sup>



4. Le plan d'assainissement au 1/2500<sup>ème</sup>
5. le plan des servitudes au 1/10000<sup>ème</sup>

Soit un total ou équivalent de 620 pages ou 162 Méga Octets dans sa version mise en ligne en format PDF.

## **52 avis du commissaire enquêteur sur la présentation et le contenu du dossier :**

Je m'attacherai dans ce chapitre à une analyse portant plus sur la forme. L'avis sur le fond du projet sera explicité et détaillé au chapitre : «81 Analyse du projet » de ce rapport.

Le dossier est très complet ; il contient l'essentiel de ce que peut attendre le particulier concerné sur ce projet comme propriétaire, locataire, exploitant agricole, responsable d'entreprise ou d'association ou encore, simple curieux d'un des aspects abordés dans ce PLU.

Les difficultés d'accès sont réduites. Le dossier est disponible en plusieurs endroits (mairie ou site Internet) et forme (fichier ou papier).

La seule difficulté est de s'orienter dans la masse importante du dossier. Le profane peut être quelque peu perdu dans cette masse de documents.

Le résumé non technique aurait pu donner des clés d'entrées plus visibles avec un tableau récapitulatif le contenu de chaque document ou fichier.

Il subsiste quelques fautes de frappe, très réduites en regard du volume de ce dossier, mais certaines peuvent prêter à confusion, par ex. :

- P4 de la note de présentation Non-Technique : il est fait état de 19961 habitants au lieu de 1966 ? .
- p24 du rapport de présentation : Densité de 3 habitants au lieu de 73.

À plusieurs reprises, les visiteurs n'ont pu localiser leur parcelle, faute d'avoir un plan avec tous les noms de rues et lieux dits. Ils sont indiqués en une police si minuscule qu'elle en est illisible. Certains lieux dits comme « les Falaises » ne sont pas nommés sur ces plans.

Avec les visiteurs, nous aurons quelques commentaires sur les Espaces Boisés Classés, leur classification comme tels et leur délimitation.

**Malgré ces quelques manques, l'ensemble des pièces du dossier mis à l'enquête** permet au public, à mon avis, d'avoir une idée précise du projet présenté par la commune de Ribemont, ainsi que des modalités d'organisation et de déroulement de l'enquête publique.

## **53 - Registre d'enquête publique :**

Conformément aux prescriptions usuelles, le 14 février 2018, premier jour de l'enquête, j'ai coté, paraphé et ouvert le registre d'enquête établi et paraphé par M. le Maire de Ribemont.

La clôture de ce registre a été effectuée par Monsieur Potelet, Maire de Ribemont, en fin d'enquête le samedi 17 mars à 12h .

## **- VI ACCES DU PUBLIC AU DOSSIER**

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public aux heures habituelles d'ouverture de la Mairie de Ribemont :

- du mercredi 14 février à 15h au 17 mars 2018 à 12h00 inclus.

Pour recevoir les observations du public, j'ai tenu 4 permanences en Mairie de Ribemont aux jours et heures suivants :

- **Mercredi 14 Février 2018 de 15 heures à 18 heures**
- **Mardi 27 Février 2018 de 9 heures à 12 heures**
- **Vendredi 9 Mars 2018 de 15 heures à 18 heures**
- **Samedi 17 Mars 2018 de 9 heures à 12 heures**

## **- VII DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

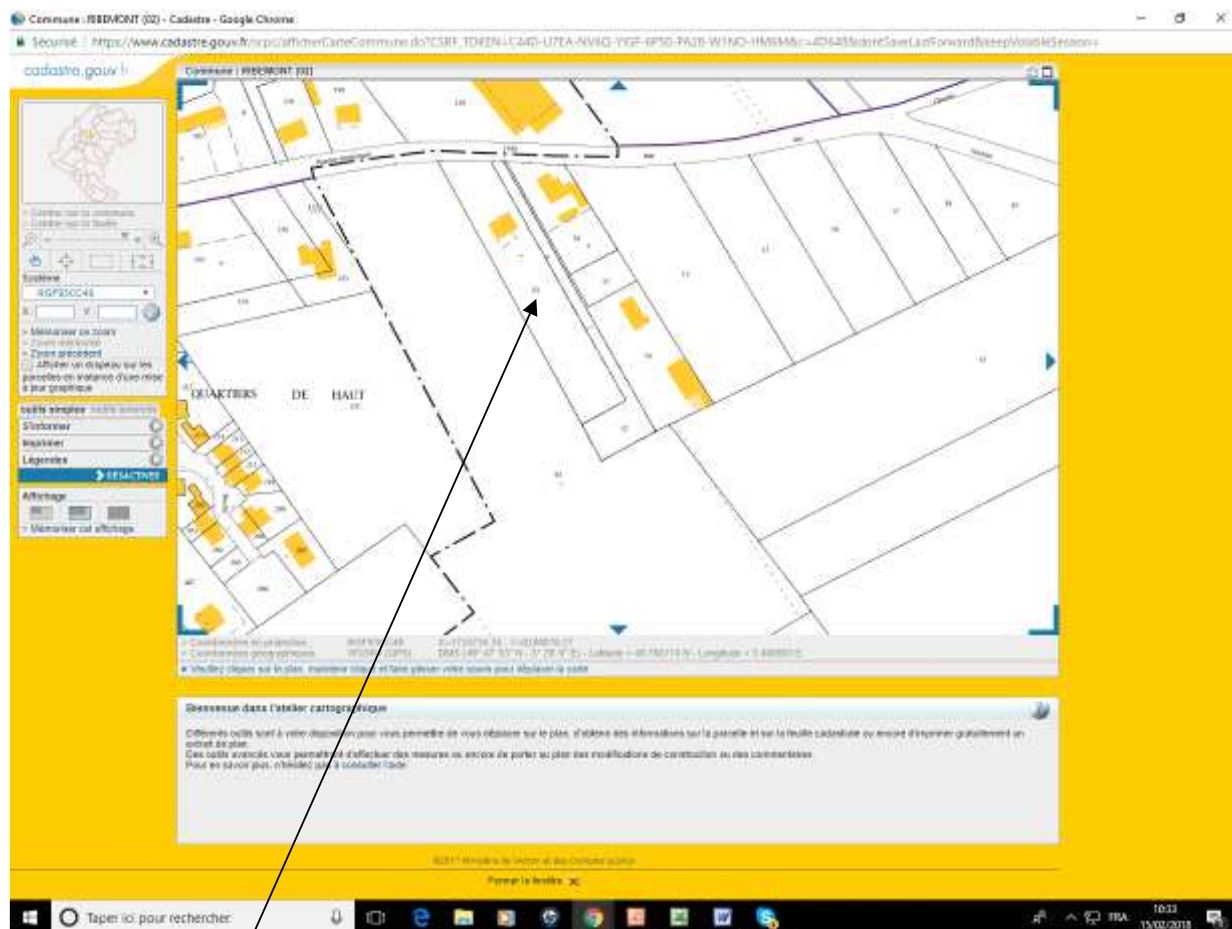
L'enquête publique relative au projet de PLU présentée par la commune de Ribemont, s'est déroulée pendant 32 jours consécutifs, du mercredi 14 février 2018 au mardi 19 août 2018 inclus, conformément à l'arrêté du 16 janvier 2018

### **71 – Participation**

#### **1. Au cours de la première permanence du mercredi 14 février 2018 de 15 heures à 18 heures, sont venus :**

- M. Hubert de Bruyn demeurant au moulin de Lucy. Il est venu s'enquérir du règlement pour ses propriétés classées en N et Na et de son impact sur son projet de gîtes qu'il envisage sur la partie classée en Na.  
Nous consultons ensemble le règlement des parties « N ». A la 1<sup>ère</sup> lecture il semblerait qu'il n'ait droit à étendre la partie habitable que de 90m<sup>2</sup>. son projet étant de plusieurs centaines de m<sup>2</sup>, il voudrait donc étendre cette possibilité. A ce jour, le projet n'est pas assez évolué pour déposer un permis de construire en ce sens. M. de Bruyn reviendra lors d'une prochaine permanence.
- M. Jacques Godeliez demeurant 18 rue des Flamands est venu vérifier que ses parcelles (AP 42-10 & partie de 9) et partie de celle de son voisin (AP 8) sont toujours en zone constructible.  
Cela est confirmé par le plan cette zone est classée en UB et est donc ouverte à urbanisation sous réserve de respecter le règlement.  
Il ne dépose pas d'observation.
- M. Christophe Sare passe en Mairie et vient saluer M. Godeliez. Il est exploitant agricole à Pleine Selve et exploite quelques parcelles sur le terroir de Ribemont. Elles sont classées en « A ». il n'a pas de projet particulier à court terme sur ces terres ; je lui présente sommairement les restrictions de ces zones. Il n'a pas de question ou opposition à ce PLU pour ce qui le concerne.
- M. Didier Sweertvaegher demeure 10, rue des anciens combattants. Il a déposé un permis de construire pour un garage de 24m<sup>2</sup> sur sa parcelle. ZD 85. la personne en charge de l'urbanisme à la CCVO lui a fait part d'une séparation au milieu de sa parcelle. Cette séparation n'apparaît ni sur les plans du PLU ni sur cadastre.fr (voir ci-dessous la capture du 15/2/18). Il n'y a pas de division cadastrale sans concertation ou même d'initiative du propriétaire.

je lui ai conseillé de reposer cette question à la CCVO. Son permis étant accepté, il n'entre pas de façon apparente en contradiction avec ce PLU, il peut donc poursuivre son entreprise et qu'il revienne ou écrive un courriel s'il ya du nouveau d'ici la fin de l'enquête publique.



Parcelle de M. Didier Sweertvaegher (CF le site : «cadastra.fr »)

- M. Didier Collet arrive, bientôt suivi de son épouse. Ils demeurent rue derrière les Murets sur la parcelle AC22. Ils demandent les modifications ou impacts de ce PLU sur leur propriété.  
Je leur réponds qu'il n'y a pas de modification, ils sont sur une parcelle UB qui permet une urbanisation contrôlée.  
Le seul impact de ce PLU est le projet de haie contre les coulées de boue au bord de leur terrain. M. et Mme Collet n'y voit pas d'inconvénient et s'y déclarent favorables.
- Je reçois également la visite de Mme Sylvie Reynal, adjointe au maire de Ribemont en charge de l'urbanisme. Je lui fais un bref résumé du déroulement de la journée et les points –sommés toutes mineurs - qui peuvent modifier ce PLU.

Aucune des personnes présentes ne dépose d'observation sur le registre. Celui-ci est donc vierge à l'issue de la permanence.

**NB :** Dans l'intervalle entre les deux premières permanences, M. Didier Sweertvaegher a renvoyé un courriel pour compléter son intervention. En pièce jointe, figure le plan que lui a remis la CCVO suite à sa demande de permis de construire. Sa parcelle est coupée en deux dans le sens de

la largeur. La partie contenant sa maison est en zone UC, l'arrière en zone 1AU. Après renseignement, il s'avère qu'il s'agit de la version 2007 du PLU.

Dans le nouveau projet, la totalité de la parcelle est en zone UB et est donc ouverte à toute urbanisation.

## **2. Au cours de la deuxième permanence du mardi 27 Février 2018 de 9 heures à 12 heures sont venus :**

- Mme Ralli est la compagne de M. de Bruyn ; elle est venue également pour le projet de son fils au moulin de Lucy. Le projet de gîte se compléterait d'un projet d'artisanat en l'ébénisterie.  
Elle me remet plusieurs textes permettant de changer de destination de bâtiments situés dans des zones N ou Na. Ces changements sont le plus souvent assortis à des validations de commission CDPENAF Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ou Commission Départementale des Sites et Paysages CDSP.  
Elle propose la solution de changer de classifications pour le moulin , par exemple d'étendre la zone UBzh proche, ce qui faciliterait de nouvelles affectations.  
A noter que cette bâtisse est inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, ISMH.
- M. Bacro arrive ensuite sur un sujet similaire. Il est propriétaire de l'Abbaye également inscrite ISMH. En regard de son âge, il désirerait ne pas bloquer l'avenir de sa propriété pour ses enfants. Cette maison est également inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. Elle se situe sur un terrain de plusieurs hectares et comporte plusieurs dépendances. Elle pourrait également servir de gîtes, hôtel ou restaurant de caractère.  
il signale également une erreur sur les Espaces Boisés Classés contigus derrière les bâtiments annexes de l'abbaye. Il n'y a pas et n'y a jamais eu de peupleraie à cet endroit ni autres peuplements boisés.
- M. Parmentier intervient pour sa ferme située à l'arrière de l'entreprise GKN. Il a vu l'ouverture à la construction de l'arrière de ses terrains et déclare s'opposer à toute construction d'habitation sur ses parcelles. Il déclare réserver ces terrains à l'extension de son exploitation agricole soumise aux aléas actuels de cette filière. Il n'est pas opposé à l'élargissement du chemin, tel que figuré sur le plan, mais refuse l'emprise de la raquette de demi-tour sur sa parcelle, n'étant pas d'accord sur cette destination d'urbanisation.  
il dépose un courrier en ce sens qui est joint au registre.
- M. Alain Dorge est voisin de M. Parmentier ; il possède trois des autres parcelles donnant sur ce chemin. Il est opposé également à cette destination de constructions sur celles-ci. Il se propose de faire un courrier en commun et en ce sens avec ses autres voisins qui sont ses neveux et nièces.
- Mme Jeanne Caramelle demeurant 18 rue des Bergers, est propriétaire également d'un terrain ruelle du Mont Guyot d'une dizaine d'ares : elle voudrait connaître sa classification. Je lui confirme sa constructibilité, sous réserve de 2 points :
  - a. La viabilisation de ce terrain qui est enclavé : la viabilisation sera certainement à la charge du propriétaire
  - b. Son enclavement qui peut imposer des obligations comme réfection de la chaussée, emprise partielle sur le terrain pour une enclave de demi-tour, etc...

elle envisage la vente de ce terrain, je lui conseille de faire une demande de certificat d'urbanisme que la secrétaire de mairie lui prépare aussitôt.

- M. Jean Guy Dufour demeurant 10 rue Paul Lefèvre est propriétaire de la parcelle AD 57. il vient vérifier sa constructibilité qui est confirmée : la zone UA comprend sa maison et l'essentiel de sa parcelle, seule la partie arrière, en pointe, n'est pas constructible pour une habitation.. Il vérifie également que sa maison n'est plus classée en zone bleue pour le risque inondation (classement du PPRI), ce que nous constatons ensemble. Ces renseignements semblent le satisfaire, il ne dépose pas d'observation.
- M. Jean Swincicki demeure au hameau des Falaises, sur la route de Séry-les-Mézières. il est venu vérifier l'absence de constructibilité des parcelles en vis-à-vis de sa maison. Nous vérifions que ces terrains sont toujours classés en zone A. Un seul terrain est en zone UA : ce terrain de 1200m<sup>2</sup> affiche un permis de construire de 210m<sup>2</sup> (et non 1200, comme le pensais M. Swincicki). Il est le seul constructible de ce hameau.

**NB :** Dans l'intervalle séparant cette permanence du 27 février et celle du 9 mars sont parvenus en mairie deux courriers destinés au commissaire enquêteur :

1° un courrier de Madame Bernadette Faglin. Cette dame est propriétaire de 2 parcelles ZD 16 & 17 situées à l'arrière du collège. La ZD 16 est incluse dans la zone 1AU, la 17 ne l'est pas Mme Faglin désireait que ces deux parcelles soient en zone 1AU. Elle avait formulé cette demande lors de la concertation préalable, elle n'avait pas fait l'objet d'enregistrement, la municipalité en étant d'accord.

Malheureusement cette modification n'a pas été opérée dans le dossier final.

Le courrier de Mme Faglin demande de « ... les rassembler au titre du PLU. » Mme Cardot m'a précisé que c'était en 1AU, ce que m'a confirmé Mme Faglin contactée le 10/ 3/ 18 par téléphone.

2°) un courrier de M. Alain Dorje et de ses neveu et nièce François Loudement et Marie Paule Loudement.

Ils s'expriment comme étant défavorables à l'élargissement du Sentier Rural dit, « Du Tour de Ville ». Cette voie viabiliserait la zone 1AU au sud et leurs parcelles AB 479, 480, 481 , 482 et 412. ils s'opposent à ce projet et souhaitent qu'il soit abandonné.

Cette remarque rejoint celle de M. Parmentier propriétaire de la parcelle voisine 461.

### **3. Au cours de la troisième permanence du 9 Mars 2018 de 15 heures à 18 heures, sont venus :**

- M. et Mme Hugues Beaufrère demeurant 15 rue Saint-Ladre., le terrain contigu à sa demeure : la parcelle 353 donne sur la ruelle du Mont Guyot. Cette ruelle fait environ 2.20m de large à cet endroit. La partie plus large sur la droite appartient au riverain en vis-à-vis : la société du contrôle technique local. Les services de la ville ont fait quelques travaux sur cette entrée de ruelle et fait état d'élargissement, de muret, etc.... ces propos ont inquiété M. Beaufrère. Nous vérifions ensemble qu'il n'y a pas de tels projets prévus au PLU. M. Beaufrère dépose observation sur son opposition à cet élargissement. Il fait état d'un manque d'avertissement pour ces travaux et d'un courrier promis par M. Béthune (adjoint en charge des travaux) pour prémunir d'éventuels ruissellement consécutifs à ces travaux de rehaussements. Il n'a jamais reçu ce courrier.

- Mme Ralli revient accompagné de son fils Aristotélis Ralli -de Bruyn. Il présente sommairement son projet de réaménagement de la partie du moulin de Lucy pour un atelier d'ébénisterie. Il prévoit également la création d'un logement de 80m<sup>2</sup> dans le même corps de bâtiment. cette bâtisse est l'aile nord du moulin autrefois occupée par un atelier textile. Ces travaux comprendraient la réfection de la toiture et par là-même, la sauvegarde de ce bâtiment.  
Ils s'interrogent sur les contraintes du règlement qui – au-mieux- autoriserait ces travaux, mais sous l'hypothèque d'un accord de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers - (CDPENAF).

Pour éviter ces risques de refus, Mme Ralli et son fils, demandent par courrier joint, le changement de zonage : ils demandent à étendre la zone « UBZH » voisine, à l'ensemble de leurs bâtiments plus les deux parcelles 9 et 10 contiguës : elles seraient réservées à une zone de parking pour les visiteurs et clients.  
Ils précisent également que leur projet de gîtes reste d'actualité, mais à une échéance ultérieure au projet de leur fils.

Un bref échange informel sur ce sujet, s'établit avec Mme Cardot et M. Potelet, Maire qui passent par la salle de permanence.

**NB :** Dans l'intervalle séparant cette permanence du 9 mars et celle de clôture, le 17 mars est parvenu

en mairie un courrier destiné au commissaire enquêteur :

Il s'agit d'un courrier de M. Bertrand de Bruyn . Il rejoint les objectifs de sa parentèle. Il veut également que les évolutions possibles des bâtiments ne soient pas gelées, que ce soit pour de l'habitation, du loisir, ou de l'artisanat. Il rejoint la demande de classement de l'ensemble de la propriété en « UBzh ».

#### **4. Au cours de la quatrième et dernière permanence du samedi 17 Mars 2018 de 9 heures à 12 heures, sont venus :**

- M. René Moret demeurant à Origny-Sainte-Benoîte, il est venu simplement consulter le dossier
- Mme Ralli revient avec le courrier M. Bertrand de Bruyn déjà cité et celui de son fils Aristotélis Ralli-de Bruyn. Il demande également le classement de la propriété en zones UA ou UB.les zones N et Na ne permettent pas de changement de destination clair et précis dans le règlement du projet. Ces changements ne sont pas interdits, mais ils demeurent aléatoires, flous et soumis à l'avis de commissions qui sont jugés à ce jour très imprécis ou versatiles.  
Nous relisons ensemble le règlement de la zone N sur le changement de destination possible.
- Nous constatons qu'il n'est donc pas fait état dans cet article de changement de destination d'existants, mais d'installations nouvelles (constructions, aire d'accueil, résidences légères ou semi mobiles). Le projet de M. Ralli-de Bruyn n'est donc pas explicitement prévu dans ces zones N ou Na.

- M. Bruno Bacro revient déposer un courrier où il réitère ses souhaits. De façon générale, il souhaite ne pas bloquer le potentiel futur de sa propriété pour ses enfants. Il voudrait rendre possible, les évolutions vers des résidences, de loisirs, de santé ou à vocation touristique.
- M. Patrick Jacob demeurant rue du Général de gaulle à Ribemont, est venu s'informer sur l'équipement et raccordement de la commune en fibre optique très haut débit.  
Je l'informe qu'il y a peu d'élément sur ce sujet et l'invite à consulter le rapport de présentation et le PADD, mais que je n'ai pas souvenir d'avoir vu un planning précis sur ces installations. Seul un paragraphe en page 11 du PADD, émet quelques directives en ce domaine. Nous convenons ensemble que ce sujet est un élément incontournable de l'urbanisme et une des utilités majeures pour le développement économique d'un territoire.
- Lors de la clôture de l'enquête publique, M. le Maire me précise le projet de béguinages porté par un promoteur privé. Ce projet m'avait été esquissé par Mme Cardot, lors de la permanence précédente. Celui-ci projette de construire un tel établissement sur la commune. L'emprise nécessitera un terrain de 3000m<sup>2</sup> environ. le terrain le plus approprié, se situerait sur la route de Ribemont à Séry-les – Mézières sur la gauche en sortant de l'agglomération, parcelles cadastrales AO3 et 5. Une première réunion se déroulera sous quinzaine, plus de précisions seront disponible après ce contact.  
M. le Maire me remet un courrier précisant cette demande.

## **72 - Clôture de l'enquête / Observation**

M. le Maire est venu pour la clôture de l'Enquête Publique le 17 mars vers 11h00.

Nous avons convenu d'une réunion de clôture le mercredi suivant 21 mars à 10h30 où je remettais mon procès verbal de clôture et de synthèse.

Un tour d'horizon rapide a été résumé sur l'Enquête Publique. Aucune autre remarque ou observation n'a été communiquée à M. le Maire ou à ses services depuis l'ouverture de l'Enquête Publique, hormis les divers courriers remis au fil des permanences et le courriel de M. SWEERTVAEGHER. Ce fut d'ailleurs la seule communication par ce média au long de cette enquête publique.

L'enquête a été clôturée le samedi 17 mars à 12h00..

M. Michel Potelet , Maire de Ribemont à clôturé le registre d' enquête publique.

Il comporte :

- 2 observations
- 7 courriers et un courriel.

- *Annexe 8 –registre d'enquête publique – 12 pages*

-

J'ai ensuite souligné que ma mission a été facilitée par la bonne organisation de mes permanences et par le très bon accueil reçu en Mairie.

Je remercie particulièrement Madame Cardot et le personnel de la mairie pour leur accueil et leur grande disponibilité. Des contacts fréquents durant et entre les permanences ont permis de résoudre et d'ébaucher ou approcher une solution pour plusieurs visiteurs.

Je remercie également la municipalité pour la réalisation de plusieurs dizaines de photocopies, destinées à ce rapport.

### **73 - Procès Verbal de Clôture et synthèse de l'enquête**

Procès verbal de clôture et de synthèse a été dressé par le Commissaire Enquêteur et adressé à M. le Maire d'abord par courriel le mardi 20 mars en fin de journée. Il a été remis sous format papier relié à M. le Maire le lendemain lors de la réunion de clôture.

Celle-ci s'est déroulée en mairie de Ribemont le mercredi 21 mars de 10h30 à 12h00. J'ai commenté ce PV et répondu aux questions de mes interlocuteurs en vue de la préparation du mémoire en réponse.

*- Annexe 9 – procès verbal de clôture et de synthèse – 14 pages*

### **75 - le mémoire en réponse**

Les éléments ont été transmis par courrier électronique en date du 5 avril 2018.

Ce rapport est concis (2 pages) et pratiquement exhaustif en regard du PV de clôture précédent.

Peu de commentaires sont à apporter à la forme comme au contenu de ce mémoire en réponse :

Il répond quasi exhaustivement aux interrogations et demandes du public. Seule une demande rejetée déjà lors de la concertation préalable reçoit un refus motivé et argumenté.

Je ferais référence à chaque point du mémoire dans les chapitres suivants d'analyse des observations du public

*- annexe 10 – le mémoire en réponse - 2 pages*

## **VIII ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **81 - Analyse du projet :**

- Le projet soumis à l'enquête porte sur la mise à jour du PLU local établi en 2007.
- Il vise à un développement mesuré de la ville essentiellement guidé par les données de la démographie
- Il prévoit le développement des activités économiques, commerciales et services créateurs d'emplois.
- Il comporte un important volet sur l'environnement du terroir.



L'ensemble du projet paraît donc cohérent et la procédure suivie adaptée. L'étude des documents présentés à l'enquête explicite clairement les objectifs visés pour l'avenir de la commune.

Néanmoins la lecture du dossier laisse quelques flous sur les moyens mis en œuvre pour l'atteinte de ces objectifs :

Il se révèle notamment, un certain manque d'éléments concrets et chiffrés, notamment pour répondre aux grandes problématiques auxquelles est soumise la ville de Ribemont :

- 1) situation économique :
  - a. quelles sont les principales sources d'emplois existants sur Ribemont ? Par entreprise, par secteurs d'activités ?
  - b. quelle est son évolution ?
  - c. une liste des points forts faibles en matière économique serait instructive
  - d. de même qu'une liste des bâtiments disponibles aux entreprises
  - e. un relais économique identifié à la mairie ou dans l'équipe municipale serait un plus
  
- 2) En démographie, une analyse plus détaillée et récente permettant de mieux appréhender cette stabilité présente après des phases de pertes démographique
  
- 3) Sur le logement :
  - a. adéquation habitat/ population avec 9% de logements vacants
  - b. liste de ces logements et principales causes de leur vacance
  - c. une liste de mesures ou incitations pour la rénovation de logements serait un plus
  - d. aides éventuelles pas seulement financières mais surtout de conseil et de démarche pour en réduire le nombre.

Sur ces trois points, il existe peut-être des relais au niveau de la CCVO, mais ils pourraient être listés même de façon synthétique dans ce dossier.

De grandes et généreuses idées sont émises dans ce dossier pour répondre à ces problématiques, mais elles restent trop souvent, au niveau des généralités.

|                 |   |  |
|-----------------|---|--|
|                 | <b>Forces :</b>   | <b>Faiblesses</b>  |
| Origine interne | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ PLU déjà existant depuis &gt;10ans</li> <li>➤ Nette volonté de développement</li> <li>➤ Patrimoine historique et monumental notable.</li> <li>➤ Chef lieu de canton</li> <li>➤ Maintien de quelques industries pérennes</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Démographie stable voir en baisse</li> <li>➤ Peu d'activité économique en essor</li> <li>➤ Fermeture de commerces locaux</li> <li>➤ Vieillesse de la population</li> <li>➤ Parc immobilier disponible ancien</li> </ul> |
|                 | <b>Opportunités</b>   | <b>Menaces</b>   |
| Origine externe | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Tourisme en progression (passage prochain EV3)</li> <li>➤ un projet en vue (EPHAD)</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Désertification du pays et de la ruralité en particulier</li> <li>➤ Pas de projet industriel, commercial ou de service annoncé même à long terme. (à</li> </ul>   |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | l'exception de béguinages et de quelques projets comme des développements de circuits courts, porteur de peu de regain d'activité ni d'ampleur) |
|--|--|---|

## **82 – Analyse des avis des Organismes associés**

**821- L'avis de la Direction Départementale des Territoires DDT**, donne un avis favorable le 24/10/17.

Elle met en avant la nécessité de revoir le classement EBC, Espaces Boisés Classés, ce point est repris par plusieurs Personnes Publiques Associées, j'y reviendrai.

La projection de la démographie apparaît comme ambitieuse en regard du passé. Cette constatation est indéniable, néanmoins quels choix autres que cette ambition, peuvent avoir les élus de la ville ?

J'ai été interpellé par le nombre de logements vacants, 84 sur environ un millier. Soit 9 % comme indiqué dans le dossier, ce qui est important. Pourtant en ces périodes prônant les économies environnementales, le projet ne met pas assez en avant les mesures incitant à la remise sur le marché de ces 84 logements, cela contribuerait à :

- des économies d'espaces en les substituant à des constructions neuves.
- des économies de viabilisation, matériaux et travaux.
- une meilleure esthétique de la ville : rien de pire que des façades délabrées, sans vie pour l'image d'une agglomération.
- la rénovation énergétique de ces logements.
- La ville de Ribemont pourrait entamer un parangonnage (benchmarking) en s'inspirant des mesures informatives, financières et incitatives des propriétaires vers la rénovation de ces logements.
- Mais il faut noter – à la décharge de la municipalité - que ces phénomènes sont le lot de nombreux bourgs. Ils n'épargnent pas les grandes villes. Le pays ne s'épargnera pas des réformes d'ampleur, si l'on veut juguler ce problème.

Ensuite, la DDT propose l'ajout d'un article réglementaire pour les zones « U » et « 1AU ». Ceci est incontestable, même si l'article nécessite 3 lectures pour être clarifié...

A contrario, la DDT est ensuite plus libérale en proposant de ne pas interdire une clôture, mais d'en inciter le respect esthétique et homogène du quartier.

**822- La Chambre d'Agriculture de l'Aisne** (CAA), outre cette même réserve sur les EBC, la chambre propose de remplacer l'obligation de plantations de haies par une incitation. Elle estime qu'il y a d'autres alternatives et que l'intérêt des exploitants est aussi de limiter les ruissellements. Je rejoins cet avis les incitations motivées sont souvent plus productives que les obligations. Trop de droit tue le droit.

L'interdiction des bâtiments agricoles en zones « A » et « UB » est jugée inadaptée. Ces implantations n'étant pas très impactantes, cette demande est pour moi justifiée.

L'avis global de la Chambre d'Agriculture de l'Aisne est favorable à ce PLU.

**823- L'avis du Centre National de la Propriété Forestière**, CNPF est favorable, sans observation.

**824- L'avis de la CDPENAF**, Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, émet un avis défavorable pour deux raisons :

- 1) classement Espaces Boisés Classés
- 2) manque de concertation pour ce classement Espaces Boisés Classés et haies à créer avec les agriculteurs.

Cet avis est respectable, il est plus fort que celui de la CAA qui était favorable.

J'espère que ce refus ne ferme pas la discussion sur ces points.. je déplore à nouveau, le peu de pro activité de cette commission pour la reconquête d'espace stérilisés : friches diverses, emprises de privés, collectivités, stériles ou excessives en bordure de voiries, de constructions, etc...

**825- La Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Aisne** demande à ce que l'ensemble des bâtiments du moulin de Lucy soit prise en zone bâtie.

Les zones « U » doivent permettre la pose de réseau souterrain, même en zone humide.

Ces deux demandes sont justifiées sauf impératif technique.

**826- Le Service départemental d'incendie et de secours de l'Aisne** rappelle les prescriptions de voirie dans les impasses : obligation de rond point ou de voie en « T ». Ce service met en avant la bonne défense incendie du réseau urbain, avec quelques faiblesses limitées que la ville pourra utilement corriger lors de travaux dans ces cinq voies.

Il indique la pose de DECI = défense extérieure contre l'incendie, dans les futures zones urbaines.

**827- La Direction de le Voierie Départementale** (DVD) rappelle le projet l'EuroVelo3 qui traverse la ville et dont la réalisation va être sous peu mise en chantier. Le plan de cette voie et Arrêté Préfectoral l'instaurant sont joints à la réponse de la Direction de le Voierie Départementale.

Il rappelle la consultation de ses services pour les réalisations des zones 1AU et 2 AU.

**828- La Région Hauts de France** accuse réception du dossier et communiquera ses éventuelles remarques ; celles-ci n'étant pas jointes à ce dossier, il est donc validé par défaut..

**829- Trois communes : Villers-le-Sec, Origny-Ste-Benoîte, et Séry-les-Mézières**, donnent un avis favorable sans réserve, à ce projet de PLU.

**82-10 pas d'avis** de la Région Hauts de France, du Conseil Départemental de l'Aisne de la Communauté de Communes du Val d'Oise.

Ces avis sont partie intégrante du dossier soumis à l'enquête publique

### **83 – Analyse du bilan de la concertation préalable**

La concertation sur le projet du Plu s'est déroulée au long du 1<sup>er</sup> semestre 2017.

Elle s'est faite au moyen d'affichage, de mise à disposition du dossier, de réunions avec les Personnes Publiques Associées (le 26/4/17) ainsi qu'avec le public (22/5/17). Un registre mis à la disposition de la population n'a recueilli que deux courriers :

- Mr MARTINS BALTAR David souhaite le classement de la parcelle cadastrée AC n°72 Rue Terrière l'Abbé en zone constructible pour réaliser une maison individuelle.

la Commune n'a pas répondu favorablement à cette demande. Elle impliquerait une extension des parties actuellement urbanisées. Or, conformément au Scot et aux lois Grenelle (lutte contre l'étalement urbain et le mitage) la ville a décidé de ne pas étendre la zone constructible. Je joins cette décision ainsi motivée.

- M. Alain BURONFOSSE souhaite le classement d'un terrain (entre 600 et 1000 m<sup>2</sup>) lui appartenant en zone constructible pour réaliser une maison individuelle. Ce terrain se situe Rue de la briqueterie cadastré AC n° 94 et AC n°9. Le terrain en question est classé en zone UA constructible sur une profondeur de 40 m et une largeur de 20 m.

Le traitement de ces deux demandes est logique et je le valide.

Comme en nombre de cas similaires et pas seulement pour les enquêtes publiques urbanisme, il est regrettable qu'aussi peu de personnes se manifestent. Ainsi traitées en amont, elles ont le plus de facilités et de chances d'aboutir.

Est-ce dû à un désintérêt ? Validation implicite des choix faits ? Saturation ou incompréhension de l'information ?

La qualité de l'information ne peut être, ici, mise en cause.

Le bilan de cette concertation est partie intégrante du dossier soumis à l'enquête publique

## **84 – Analyse des observations portées au registre.**

- Je hiérarchiserai cette analyse selon l'importance que j'ai perçue lors des demandes du public. Ce classement est subjectif, chacun pourra le modifier à sa guise. La trame générale devant rester sensiblement identique.
- Ce classement du plus complexe au plus simple permet d'avancer de la façon la plus productive à l'analyse complète du projet et de ses demandes d'aménagements.

**841 - L'observation des consorts de Bruyn- Ralli et leurs enfants** pose une réelle question pour le devenir et la pérennité de leurs bâtiments :

- l'ensemble de 3000m<sup>2</sup> est important. Il est aujourd'hui pratiquement inexploité et inoccupé en dehors de l'habitation et de quelques activités comme la production hydroélectrique qui ne représentent que quelques centaines de m<sup>2</sup>
- une partie de l'immeuble est classée à L'inventaire supplémentaire des monuments historiques, l'ensemble de la propriété est en zone « N » ou « Na ». Ces deux classements n'interdisent pas les évolutions, mais sous contraintes et aléas décisions de commissions CDPENAF ou commission des sites et paysages, notamment.
- Cet ensemble immobilier d'importance présente quelques débuts de dégradations que les propriétaires peinent à limiter, comme par exemple, des débuts de perte du couvert. Faute d'entretien d'urgence, ces dégradations sont le précurseur de la condamnation du bâti à plus ou moins long terme !
- Les projets actuels sont :
  - à court terme : un logement et atelier d'ébénisterie pour M. Aristotélis Ralli-de Bruyn
  - à un horizon plus lointain, des gîtes touristiques

En résumé :

- Ces deux projets ne présentent aucune consommation d'espaces naturels,
- Ils sont porteurs de développements économiques, d'activités et donc d'emploi.
- Ils permettent de maintenir la pérennité des bâtiments.
- La demande de classement de la propriété en « UBzh » ne pose pas de réelle question. La zone habitée voisine est classée comme telle. La partie en zone bleue du Plan de Prévention des Risques d'Inondations peut demeurer ainsi, à l'instar des zones UBZH sise au sud est de l'agglomération.
- Le mémoire en réponse se propose de revoir cette classification dans le sens demandé par la famille de Bruyn Ralli.

En conséquence, je formule un accord favorable, motivé par ces arguments, pour cette classification UBZH

### **842 - L'observation des consorts de M. Bruno Bacro**

Elle présente plusieurs points similaires avec la précédente :

- l'ensemble immobilier est important. Il est constitué de l'abbaye proprement dite, d'une maison bourgeoise désaffectée, de bâtiments artisanaux puis agricoles inutilisés et d'une chapelle 18 ou 19ème Il est aujourd'hui pratiquement inexploité et inoccupé en dehors de l'habitation sise dans l'abbaye.
- L'abbaye est également inscrite à L'inventaire supplémentaire des monuments historiques
- M. Bacro et son épouse voyant les ans passer, voudraient ne pas « geler » ce patrimoine pour leurs héritiers.
- Cet ensemble important pourrait évoluer vers un accueil touristique non figé à ce jour : hôtel, restaurant, gites d'accueil ou autres.
- En ce cas également, il n'est pas prévu de consommation d'espace naturel supplémentaire.
- Ils sont aussi porteurs de développements économiques, d'activités et donc d'emploi.
- Ils permettent aussi de maintenir la pérennité des bâtiments.
- Le mémoire en réponse donne l'accord de la commission municipale pour favoriser cette éventuelle évolution

En conséquence, je formule un accord favorable, motivé par ces arguments, pour favoriser cette évolution et l'appuyer le cas échéant auprès des commissions qui devront formuler un avis pour ces changements de destinations.

M. Bacro a donc signalé une erreur sur la représentation des Espaces Boisés Classés EBC sur le plan. Dans mon PV de synthèse, j'ai relevé plusieurs erreurs ou approximations dans ces figurations sur le plan en regard de vues aériennes ou de constatations sur le terrain : ces EBC sont largement sur représentés : ils sont soit des prairies arborées, des savarts ou encore des zones humides où alternent marais boisés et pièces d'eau. A ceci s'ajoutent les remarques de la CAA , CDPENAF et DDT sur le sujet.

Dans son mémoire en réponse, la municipalité a proposé de revoir ce point.

Je recommande vivement, de refaire cet inventaire, au besoin en contactant les plus importants propriétaires concernés.

### **NB 1 : Pour les deux observations et interventions de M. Bacro et M. de Bruyn et Mme Ralli**

La lecture du règlement pour les sections « N » et « Na » pose question.

Il est écrit en page 77 du règlement:

## ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITION

Sont autorisés sous condition :

\* *L'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation et leur extension dans la limite de 40m<sup>2</sup> supplémentaires à la surface de plancher préexistante à la date de publication du présent PLU si cette surface de plancher est inférieure ou égale à 130 m<sup>2</sup>.*

\* *L'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation et leur extension dans la limite de 30% supplémentaires à la surface de plancher préexistante à la date de publication du présent PLU si cette surface de plancher est supérieure à 130 m<sup>2</sup>.*

Après entretien téléphonique avec M. Nicolas Tellier de la DDT de Laon, il faut lire ces paragraphes ainsi :

L'aménagement concerne des constructions existantes en habitations ou autres activités artisanales. Ces aménagements ne consomment pas d'espace. Il s'agit de restauration d'espaces construits. S'il s'agit d'un changement de destination, ils seront soumis à l'avis de la CDEPENAF et de la commission départementale de la nature des sites et des paysages.

Les extensions des constructions à usage d'habitation dans la limite de 40m<sup>2</sup> si <130m<sup>2</sup> ou 30% si >130m<sup>2</sup>.

Le changement d'affectation est interdit pour les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE autres qu'agricoles en « A »), camping, caravanning et habitations légères de loisirs.

L'autorisation de changement de destination au titre du L.151-13 du code de l'urbanisme, concerne peu les deux cas précis cités par les visiteurs de cette enquête publique. Il s'agit d'autorisation exceptionnelle de constructions pour « *des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées* ». Les deux propriétés ne comportent pas et n'ont pas projet pour des habitations légères de loisirs ou des aires pour gens du voyage.

### Article L.151-13 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la [loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000](#) relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#).

### **NB2 : pour les zones « A » (zone agricole) :**

**Il est écrit : « L'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation et leur extension dans la limite de 40m<sup>2</sup> supplémentaires à la surface de plancher préexistante à la date de publication du présent PLU si cette surface de plancher est inférieure ou égale à **130 m<sup>2</sup>**.**

*L'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation et leur extension dans la limite de 30% supplémentaires à la surface de plancher préexistante à la date de publication du présent PLU si cette surface de plancher est supérieure à **100 m<sup>2</sup>**. »*

Cette dernière limite de surface de 100m<sup>2</sup> pose problème : entre 100 et 130m<sup>2</sup>, le propriétaire a les deux choix ce qui conduit à une ambiguïté source de conflit. Il vaudrait mieux prendre la même formulation que pour la zone « N » : ...../ *si cette surface de plancher est supérieure à 130 m<sup>2</sup>.* »

Nous n'avons pas eu d'interventions ni visite d'agriculteurs sur ces restrictions en zones « A ». M. Parmentier est situé en zone « UA » et n'a pas les mêmes restrictions. Mais, en regard de la crise agricole, nombre d'exploitants diversifient leurs activités : qui fait du maraichage, qui fait du terrassement, qui fait du transport, qui fait de l'accueil touristique, etc...

Prenons l'exemple de la création de gîte. Un agriculteur a une habitation de 120m<sup>2</sup> : il ne peut aménager une ancienne étable en gîte que sur  $30 \times 120 / 100 = 36\text{m}^2$  ce qui est très limité. De même pour la reconversion d'une grange en atelier artisanal, le changement de destination peut être long et refusé par une commission ayant droit de regard.

Un territoire en perte d'activité économique comme le Vermandois en général et Ribemont en particulier ne doit pas se créer de telles barrières, même si l'objectif de départ est vertueux !

Je recommande donc à la municipalité de reformuler le règlement sur ces deux points :

- 1) Modifier le «100m<sup>2</sup> » en 130m<sup>2</sup> pour le règlement de la zone « A» P 66.
- 2) Favoriser le changement de destination d'éléments bâtis existants en zone « A » et « N », sous la réserve de non consommation d'espaces naturels supplémentaires et de respect de la réglementation ICPE - ce qui va de soi-

### **843 - L'observation de Mme et MM. Loudement - Dorge et Parmentier.**

Ces personnes refusent l'emprise sur leurs parcelles nécessaires à la viabilisation de l'arrière de leur propriété. M. Parmentier refuse surtout l'emprise de la raquette de retournement sur son terrain ; il veut en conserver l'entière maîtrise pour un redéploiement éventuel de son activité.

La municipalité accepte cette suppression dans son mémoire en réponse.

Je donne donc un avis favorable à cette suppression. Je souhaite que les intéressés n'aient pas à regretter cette décision qui pourrait limiter une meilleure valorisation et utilisation de ces surfaces à plus long terme ?

A noter également dans ce secteur, le projet de plantation d'une haie ; ce point particulier demande également examen :

La haie protégeant le site GKN est située sur le plan, au delà d'une parcelle allongée qui est la trace de l'emprise d'une ancienne voie agricole ou ferrée. Cette bande est préservée, je pense, pour viabiliser la future zone « 1AU » prévue en dessous ? Cette langue de terre est labourée. La haie créée en deçà de cette bande de terre générerait un espace non cultivable, vite envahi d'adventices et de broussailles. Le mémoire en réponse prévoit de revoir ce point, je recommande de ne pas l'oublier lors de la réalisation de cette haie.

### **843 - L'observation de la municipalité sur le projet de béguinages.**

La municipalité a été contactée sur ce projet de création d'un établissement dit de béguinages au cours de l'enquête publique. M. le Maire a déposé une observation en ce sens lors de la clôture du 17 mars, ayant eu une demande de visite du promoteur sous une dizaine de jours après. Le mémoire en réponse renforce cette demande, la motivation du promoteur est très forte. Il induit deux contraintes : une surface relativement importante de 3000m<sup>2</sup> environ et une disponibilité immédiate. A défaut le projet migrerait sur un bourg voisin.

En terme de situation et disponibilité les terrains communaux des parcelles AO3 et AO5 sont disponibles immédiatement. Les terrains des zones « 1AU » sont pour la plupart privés et pas forcément ouverts à la vente, ou encore d'emprise insuffisante.

La commune propose donc d'étendre la zone « UB » sur les terrains qu'elle possède au quartier St-Lazare. La façade reste identique mais la profondeur est accrue pour constituer la surface de 3000m<sup>2</sup> requise.

Je donne un avis favorable à cette demande. Ceci est motivé par un regain d'attractivité pour la ville avec un équipement inexistant à ce jour. Il milite en faveur d'un maintien de personnes sur la commune : les bénéficiaires des béguinages, mais aussi éventuellement des proches et aidants.

Il est également porteur de quelques emplois, de sous-traitances induites en terme d'entretien, restauration, etc..

#### **844 - L'observation de Mme Faglin**

La ville de Ribemont a donné son accord pour ajouter sa parcelle à la zone « 1.AU ». je n'y vois aucun contre –argument et valide cette demande.

Néanmoins l'addition des diverses demandes M ;de Bruyn, béguinages et Mme Faglin, conduisent à accroître les zones « U » . En compensation, la commune ne devrait-elle pas réduire une zone « 1 ou 2 AU » ? Ou à défaut, passer une zone « 1AU » en « 2 AU » ?

Par ailleurs cette observation de Mme Faglin n'est pas unique en son genre : le territoire français est « mité » de micro parcelles que les remembrements n'ont pu effacer.

Depuis peu, la réglementation permet de fusionner gratuitement, des parcelles contigües pour un même propriétaire. Cette mesure, véritable gisement de progrès de simplification administrative, n'est pas assez incité par l'état (dispenser de foncier l'année de la fusion, par ex.) ni assez promue par les services de l'état.

#### **845 - L'observation de Mme Caramelle**

La ville confirme la constructibilité de cette parcelle. La situation difficile de cette personne justifierait une aide dans ses démarches et la promotion de la vente de ce terrain.

C'est une dent creuse, la ville a tout intérêt à une construction sur un terrain qui a l'avantage d'être en ville et isolé. Ceci, en priorité sur l'ouverture à la construction de zones « 1AU ».

#### **846 – les observations de M. Beaufrère M. Alain Buronfosse M. David Martins Baltar et M. Didier Sweertvaegher,**

Ces observations ont été reçues positivement par la municipalité. je valide donc le PLU pour ce qui concerne ces demandes : le chemin du Mont Guyot ne sera pas élargi, le terrain de M. Buronfosse est constructible sur 20m de façade et 40m de profondeur, la demande de M. Martins Baltar reste



rejetée et le terrain de M. Didier Sweertvaegher est en zone constructible, son projet est réalisable selon le règlement du PLU concernant cette zone « UB ».  
Je valide donc le PLU pour ces parcelles concernées.

#### **847 - les autres visites**

M. Christophe Sare, M. Jean Swincicki, M. Jean Guy Dufour, M. Didier Collet, M. René Moret sont passés lors des permanences et n'ont pas déposé d'observation sur le registre.

Ils ont donc été satisfaits par les explications données et constatations faites sur le dossier. Je valide donc le PLU pour ces parcelles particulières.

Pour l'interrogation de M. Jacob sur la fibre optique, le PLU peut inclure un paragraphe sur ce sujet avec le planning prévisionnel de son déploiement. Ces éléments sont devenus une utilité aussi indispensable et incontournable à l'économie comme au particulier que le sont l'eau ou l'énergie.



### **- CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :**

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 Seraucourt le Grand le 17 avril 2018**

**Le Commissaire enquêteur  
Alain RODIER**