

**Nombre de conseillers :**  
**En exercice :** 15  
**Présents :** 12  
**Votants :** 13

**EXTRAIT**  
**DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**  
**DU CONSEIL MUNICIPAL DE SAINT-POUANGE**

L'an deux mil quatorze, le dix-huit mars à dix-neuf heures trente, les membres du conseil municipal de Saint-Pouange se sont réunis dans la salle du conseil municipal sur convocation qui leur a été adressée par la mairie conformément à l'article L2121.11 et L2122.8 du code général des collectivités territoriales, sous la présidence de Monsieur Ahmed DOUIS, Maire.

Date de convocation : 11 mars 2014

Date d'affichage : 11 mars 2014

**Etaient présents :** CORNEVIN Stéphanie, DUQUESNOY Olivier, MENIF Christine, DOUET Frank, SIMON Dominique, PHILIPPE Renaud, VIAL Bernard, NORBERT Jean-François, KAMITSIS Dominique, JARRY Gérard, DOUIS Ahmed, PONTAROLLO Nicole.

**Etaient absents:** VAISSIERE Christine qui donne pouvoir à DUQUESNOY Olivier, KURBETZ Jean-Luc et LEVIEUX Julien.

Formant la majorité en exercice.

**OBJET : Approbation du P.L.U.**

**Le conseil municipal,**

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.123-13, L.123-19, L.300-2, R.123-24 et R.123-25,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 27 janvier 2012 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme ;

Vu le compte-rendu de réunion du conseil municipal en date du 22 janvier 2013 relatant le débat portant sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de SAINT POUANGE en date du 8 février 2013 adoptant le projet d'aménagement et de développement durable ;

Vu les délibérations du conseil municipal en date du 27 septembre 2013 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de P.L.U. ;

Vu l'avis du préfet, en qualité de personne publique associée, en date du 6 décembre 2013 demandant notamment des corrections du projet de P.L.U. ;

Vu les avis des personnes publiques associées,

Vu l'avis de la Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles en date du 16 septembre 2013

Vu l'arrêté municipal n° 2013-64 en date du 23 décembre 2013 mettant le projet de P.L.U. à enquête publique ;

Entendu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 03 mars 2014 ;

**Vu l'examen des avis des personnes publiques associées et des conclusions de l'enquête publique conduisant à modifier le PLU sur les points suivants :**

### **Remarque n° 1 :**

Concernant les 11 pavillons de la rue des Maraux : le fossé situé à l'arrière de ces pavillons sert d'exutoire aux eaux pluviales pour ces pavillons. Ce fossé a été réalisé à l'époque sur un terrain privé, cultivé actuellement sans préserver la qualité des eaux pluviales.

Bien que la commune ait réalisé une canalisation de collecte en partie dans cette rue, il semblerait que les pentes pour rejoindre ce collecteur le rendant difficile d'accès. Les droits des propriétaires de pavillons ne sont pas fondés dans les écrits, leur situation n'a pas vraiment été prise en compte dans le P.L.U. et méritent quelques éclairages....

### **Réponse du conseil municipal :**

La commune rappelle que la gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle ou être assurée par la collecte vers le réseau pluvial existant. Le PLU n'est pas rétroactif mais il reprend la réglementation P.O.S. toujours en vigueur à ce jour. Les eaux pluviales des pavillons en question doivent être gérées en fonction de la réglementation P.O.S. qui précise que ces eaux doivent être retenues sur la parcelle ou collectées vers le réseau pluvial si ce dernier est existant, ce qui est le cas dans la rue concernée. Les élus rappellent également que ce fossé est dans le domaine privé et qu'il n'est donc pas recensé comme élément structurant du réseau d'assainissement pluvial.

Il appartient donc aux pétitionnaires de régulariser la situation avec le propriétaire du terrain. Si aucune entente n'est trouvée, cette situation illégale devra être réglée soit par la mise en place d'une gestion à la parcelle, soit par un rejet vers le réseau pluvial existant.

### **Décision prise à l'unanimité.**

### **Remarque n° 2 :**

Concernant le château : les zones agricoles entourant le château ont été reclassées en zone protégée, ce qui rend l'entretien difficile et coûteux pour son propriétaire. La demande étant de laisser ce point de vue accessible, la meilleure solution d'entretien est en principe de laisser ces zones cultivables. Le propriétaire actuel souhaite réaliser des constructions dans sa zone constructible et réhabiliter le château qui n'est plus entretenu depuis de nombreuses années.

Quelles sont les possibilités de raccordement au réseau public ? Le raccordement en eau passe sous un terrain privé et risque en cas de fuite de poser des problèmes au propriétaire actuel... Que peut faire la commune pour favoriser l'accès à ses réseaux ?

### **Réponse du conseil municipal :**

La commune précise que le règlement de la zone N, tout comme celui des zones A et U n'implique aucune prescription d'entretien des parcelles. De plus, le fait que la zone soit classée en N n'empêche absolument pas de cultiver les terrains ou au contraire de les laisser en tant que « nature ordinaire ».

Concernant les réseaux. Le château a bénéficié d'un raccordement à l'eau potable à partir du domaine public. Depuis la propriété du domaine de Souleaux a été divisée en plusieurs parcelles. De ce fait, le réseau d'eau se situe aujourd'hui en partie sur le domaine privé. Il appartient donc au propriétaire de s'assurer qu'une servitude a bien été mise en place lors de la rédaction de l'acte de vente. De plus, le règlement du P.L.U. précise que tout projet urbain dans la zone du château devra être en rapport avec la capacité des réseaux existants.

### **Décision prise à l'unanimité.**

**Remarque n° 3 :**

Courriers émanant du propriétaire de la parcelle n° 119 (n°76 du cadastre actuel) et 54.

**Réponse du conseil municipal :**

Celui-ci étant en désaccord quant au reclassement de sa parcelle en A alors qu'elle était en U dans le P.O.S. précédent.

La commune rappelle que toute construction en zone U doit être desservie par les réseaux, hors la parcelle n° 76 ne l'est pas.

La commune rappelle qu'elle a répondu aux règles et aux lois d'urbanisme actuellement en vigueur. De ce fait, elle a recentré son urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine actuelle, en privilégiant la densité à l'extension. Il en a résulté un surplus de terrains constructibles qu'il a fallu rendre à l'agriculture conformément à la politique régissant l'urbanisme à ce jour.

De plus, la division parcellaire du secteur a changé, ne permettant plus un aménagement maximisant l'utilisation des terrains.

Enfin, les élus rappellent qu'un terrain constructible depuis plusieurs années et qui n'a fait l'objet d'aucun projet ni aucune demande d'urbanisation, matérialise un frein au développement communal. Ce phénomène de rétention foncière est aujourd'hui largement combattu par la politique actuelle en matière d'aménagement du territoire. Le bureau d'études rappelle également qu'un terrain rendu constructible par un document d'urbanisme ne constitue pas un droit inaliénable. Le choix de la commune est ici largement justifié par les arguments énumérés ci-avant, sans compter que le maintien de ce secteur en constructible constitue une extension linéaire, forme d'urbanisme aujourd'hui contraire aux bases de l'urbanisme actuel.

**Décision prise par 13 voix pour et une voix contre.**

**Remarque n° 4 :**

Monsieur LAMBERT William fait remarquer : dans la zone 8UC sur le plan 1A révision n°2 du poste P.L.U. le fossé qui sert d'exutoire des eaux pluviales des 11 maisons construites dans la rue des Maraux n'est pas pris en compte. Je m'interroge sur les autorisations données par la Mairie sur un terrain ne lui appartenant pas (appartenant à la SAFER) qui se loue à un agriculteur qui ne respecte pas les distances de sécurité de 5m pour la protection pour les apports d'azote et de pesticides qui migrent directement dans les eaux pluviales.

**Voir réponse du conseil municipal à la question 1 traitée ci-dessus.**

**Remarque n° 5 :**

Monsieur DUFAUT François fait remarquer que ce P.L.U. prétend maintenir pour SAINT-POUANGE le caractère rural de la commune et « maintenir, voire renforcer les qualités paysagères de la commune ». Les P.O.S. précédents avaient fixé une contrainte de superficie minimale des terrains constructibles (1000m<sup>2</sup> minimum). Ce point était essentiel dans l'esprit des P.O.S. précédents de garder le caractère rural et favoriser de nombreuses plantations qui, avec la trame verte des zones boisées donnaient une esthétique particulière et une valeur patrimoniale que l'on ne retrouvait pas dans les communes voisines.

D'un trait dans ce P.L.U., cette disposition disparaît. Il ne reste plus qu'un C.O.S. de 30 % pour limiter la densité urbaine (ce qui autorise les terrains de plus ou moins de 500m<sup>2</sup> pour les constructions de pavillons classiques en contradiction avec le SCOT qui demande que les documents d'urbanisme communaux favorisent les développements urbains et villageois en cohérence avec l'organisation originelle des tissus bâtis.

Les rédacteurs de ce P.L.U. avaient pourtant la possibilité d'utiliser l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme qui donne la possibilité en 12° « fixer une superficie minimale des terrains lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

Le code de l'urbanisme étant la loi, on doit l'utiliser pour passer au-delà des pressions non écrites de tel ou tel organisme.

Le conseil devait donc mettre en œuvre tout ce qui est possible pour établir une superficie minimale sur les zones 1AUA.

**Réponse du conseil municipal :**

L'article L 123-1-5-12 existe et s'applique pour la préservation de l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager à condition que ces derniers soient réellement remarquables, ce qui n'est pas le cas à Saint-Pouange. En effet, la commune présente une urbanisation pavillonnaire standard qui ne possède aucune caractéristique architecturale ou paysagère particulière justifiant la mise en place d'une superficie minimale.

Dans un objectif de mixité sociale, d'accession à la propriété et de limitation de la consommation des terres agricoles, la loi Urbanisme Habitat de juillet 2003 a supprimé l'article 5 réglementant la superficie minimale d'un terrain pour que celui-ci soit constructible. L'article 123-1-5-12 a été mis en place au cas où la suppression des superficies minimales pourrait avoir un impact négatif sur un site ou une zone remarquable. L'utilisation de cet article est donc tolérée à titre exceptionnel et n'est acceptée que dans de rares cas par les services de l'Etat compétents.

**Remarque n° 6 :**

Monsieur HENRY Michel demande que la rue des Pâques Fleuries soit prise en considération pour la numérotation des pavillons individuels, ils ont actuellement tous le même numéro : 15B ce qui pose problème.

**Réponse du commissaire enquêteur :** ce lotissement est de conception privée, il faut donc attendre 10 ans pour que l'impasse concernée tombe dans le domaine public. Cependant rien ne s'oppose à ce que la Mairie traite ce problème avant les délais. Cette remarque n'est pas du ressort réglementaire du P.L.U.

**Remarque n° 7 :**

Madame FRITSCH Hélène propriétaire de la grange située 29, rue des Maraux remet un courrier qui est joint au registre. Ce courrier conteste le classement de la grange ZL19 en patrimoine historique au motif qu'elle veut transformer la grange en habitation et a peur que ce classement rende la construction difficile par une réglementation liée au classement.

**Réponse du commissaire enquêteur :** ce classement n'empêche pas de transformer cette grange en habitation, les travaux devront cependant essayer, autant que faire se peut, de garder son aspect extérieur remarquable.

**Remarque n° 8 :**

Monsieur et Madame PERMAN Jules et Francine qui ont envoyé le courrier en recommandé joint au registre souhaitent apporter un complément d'information : leur courrier fait part de la parcelle ZC119 et demandent de rajouter la parcelle 54 qui est dans le même cas.

**Réponse du conseil municipal : voir réponse à la remarque n° 3**

### **Remarque n° 9 :**

Modifications apportées au plan de zonage du P.L.U. suite aux remarques de Monsieur le Maire consignées dans le cahier d'enquête publique :

- Zone UCH : enlever la protection au titre de l'article 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, sur une quinzaine de mètres de large, au niveau du pont qui matérialise l'accès au Château de Souleaux pour les piétons et les véhicules,
- Zone D1, parcelle 140 : supprimer la protection du bâti (erreur de transcription-maison neuve),
- Zone AD parcelle 66 : supprimer la protection du bâti (erreur de transcription : hangar en tôles).

### **Bâtiments à protéger :**

- Ancien presbytère (maison de la culture Edouard HERRIOT propriété communale)
- La première école de Saint Pouange (maison des associations propriété communale).

Considérant le projet de P.L.U. constitué notamment du rapport de présentation, du projet d'aménagement et de développement durable, des orientations d'aménagement relatives à des secteurs, du règlement, des documents graphiques et des annexes est prêt à être approuvé ;

### **Après en avoir délibéré, le conseil municipal :**

- décide **par douze voix pour** (CORNEVIN Stéphanie, DUQUESNOY Olivier avec pouvoir de VAISSIERE Christine, MENIF Christine, DOUET Frank, SIMON Dominique, VIAL Bernard, NORBERT Jean-François, KAMITSIS Dominique, JARRY Gérard, DOUIS Ahmed, PONTAROLLO Nicole) et **une voix contre** (PHILIPPE Renaud) **d'approuver le projet de plan local d'urbanisme de la commune de SAINT- POUANGE tel qu'il est annexé à la présente délibération.**

La présente délibération sera transmise à Monsieur le préfet de l'AUBE et fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et d'une mention dans le journal l'EST-ECLAIR, diffusé dans le département de l'AUBE.

Au registre sont les signatures.