

Département de la MEUSE

Commune de LOUPPY-LE-CHATEAU

Rapport d'enquête publique

Relatif au

Projet d'élaboration de la

CARTE COMMUNNALE

et de protection patrimoniale et paysagère

De la commune

De LOUPPY-LE-CHATEAU

Enquête ouverte le lundi 16 août 2021 à 14 heures

et fermée le samedi 18 septembre 2020 à 12 heures

Commissaire enquêteur

Alain MOUTAUX

Sommaire

Première partie

1. Généralités

- 1.1. Composition du dossier
- 1.2. Objet de l'enquête et descriptif de la commune

2. Déroulement de l'enquête

- 2.1. Préparation et publicité
- 2.2. Permanences

Deuxième partie

- 1. Le procès-verbal de synthèse
- 2. Le mémoire en réponse de la communauté de communes

Troisième partie

Ma conclusion

Quatrième partie

Les annexes

Première partie

Généralités

Déroulement de l'enquête

1. Généralités

Par ordonnance n° E21000037/54 du 11 juin 2021 et suite à la demande formulée par la communauté de commune DE L'AIRE A L'ARGONNE, Madame la Présidente du Tribunal administratif de NANCY m'a désigné commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet **le projet d'élaboration de la carte communale de LOUPPY-LE-CHATEAU et de protection patrimoniale et paysagère de la commune.**

J'ai répondu favorablement à cette demande après avoir attesté sur l'Honneur n'avoir aucun intérêt personnel dans ce projet.

Le Maître d'ouvrage de ce projet est la communauté de communes « DE L'AIRE A L'ARGONNE »

Le projet a été réalisé par le bureau d'études **NEGE** à NANCY,
L'évaluation environnementale par le bureau **ECOLOR** à Fenetrange.

1.1. **Composition du dossier**

Le dossier est composé de :

-Rapport de présentation comprenant :

- Un diagnostic détaillant
 - La présentation générale du territoire
 - La démographie
 - Les ménages
 - Le parc de logements
 - L'activité, emplois et déplacements
 - Les équipements
 - Les servitudes
 - L'analyse de la morphologie urbaine
 - L'analyse de la consommation des espaces
- L'état initial de l'environnement
 - Les caractéristiques physiques générales
 - Les milieux naturels et biodiversité
 - Les ressources
 - Les nuisances et les risques
- Le parti d'aménagement

-Le dossier de protection patrimoniale et paysagère présentant les différents éléments remarquables

-L'évaluation environnementale

- Etat initial
- Cadrage et méthodologie
- Articulation de la carte communale avec les autres documents d'urbanisme et plans programme
- Analyse des incidences notables prévisibles sur l'environnement
- L'incidence Natura 2000
- Les indicateurs de suivi
- Le résumé non technique

-dossier de demande de dérogation à l'urbanisation limitée

-le plan de zonage au 1/2000^{ème}

-Le plan de zonage au /10000^{ème}

-les annexes

- Le diagnostic agricole
- Les réseaux
- Les servitudes
- Les avis des PPA
 - Avis de l'Etat sur le projet de carte communale
 - L'accord de dérogation du préfet de la Meuse au principe de l'urbanisation limitée
 - L'extrait des délibérations de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
 - L'avis de la MRAe
 - Le mémoire en réponse de la communauté de commune à l'avis de la MRAe

1.2. Objet de l'enquête et descriptif de la commune

La commune de LOUPPY-LE-CHATEAU, en l'absence de document d'urbanisme, a souhaité mettre en place une carte communale en rapport avec la taille et les potentialités de la commune afin de répondre avec plus de clarté et d'équité aux projets des habitants, tout en protégeant son patrimoine naturel, paysager et agricole, en optimisant les infrastructures et réseaux existants.

La commune de LOUPPY-LE-CHATEAU est une commune à dominante agricole et sylvicole, avec également 3 entreprises de travaux du bâtiment et des entreprises de services à la personne.

La population de la commune est fluctuante, orientée à la baisse, à l'image des communes rurales du département de la Meuse, malgré la proximité à moins de 15 mn de BAR LE DUC et REVIGNY.

Il est à noter que la population est une population fidèle à son village, habitant des maisons familiales individuelles depuis longtemps en moyenne.

Le commerces, services et emplois nécessitent le déplacement vers les villes de REVIGNY ou BAR LE DUC ou vers REIMS, METZ ou NANCY pour des besoins plus spécifiques, ce qui induit une dépendance forte aux déplacements en voiture particulière.

Notons que la commune comporte 4 dents creuses susceptibles de recevoir 6 maisons, ce qui est jugé suffisant pour accueillir le potentiel démographique raisonnablement prévu dans un futur proche.

La commune est partagée par une zone classée NATURA 2000 des forêts et étangs d'Argonne et se situe dans la ZNIEFF de type 2 de la forêt de LISLE-EN-BARROIS.

C'est la communauté de commune De l'Aire à l'Argonne qui est compétente en matière d'aménagement de l'espace-plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale.

Par une délibération du 11 Avril 2019, les élus de la communauté de commune on prescrit un plan local d'urbanisme intercommunal.

2. Déroulement de l'enquête

2.1. Préparation et publicité

Le 29 juin 2021, j'ai rencontré Mme VERA, agent de développement de la Codecom de l'Aire à L'Argonne et Mr MOLITOR, Maire de la commune, à la mairie de LOUPPY-LE-CHATEAU.

J'ai pris connaissance du dossier et nous avons échangé sur les principales motivations et contraintes du projet.

Nous avons convenu de deux dates de permanences en faisant en sorte que tous les habitants puissent participer, repartis sur une durée de trente-deux jours.

Il est à noter que **cette enquête fait suite à une première enquête** qui n'avait pas eu être menée à son terme, l'avis de la MRAe n'ayant pas été demandé suffisamment tôt par l'un des prestataires accompagnant la communauté de communes dans l'élaboration de son projet.

Cette première enquête avait eu lieu du 2 novembre au 2 décembre 2020.

La publicité est parue à deux reprises dans « LA VIE AGRICOLE DE LA MEUSE » le 30 juillet et 20 août 2021 ainsi que dans « L'EST REPUBLICAIN » le 26 juillet et 17 août 2021 conformément à la réglementation.

Un affichage au format A3 sur fond jaune a été apposé à la porte de la Mairie, de même qu'une information individuelle des habitants par mail.

Le dossier complet de l'enquête a été mis à la disposition du public **sur le site de la communauté de communes « de l'Aire à l'Argonne »** sous l'onglet « Codecom » - « enquête publique »

Une adresse internet a également été dédiée aux remarques du public : **enquête-publique-louppylechateau@cc-aireargonne.fr**

Nous avons convenu de deux permanences de deux heures chacune :

-le lundi 16 août 2021 de 14h à 16h

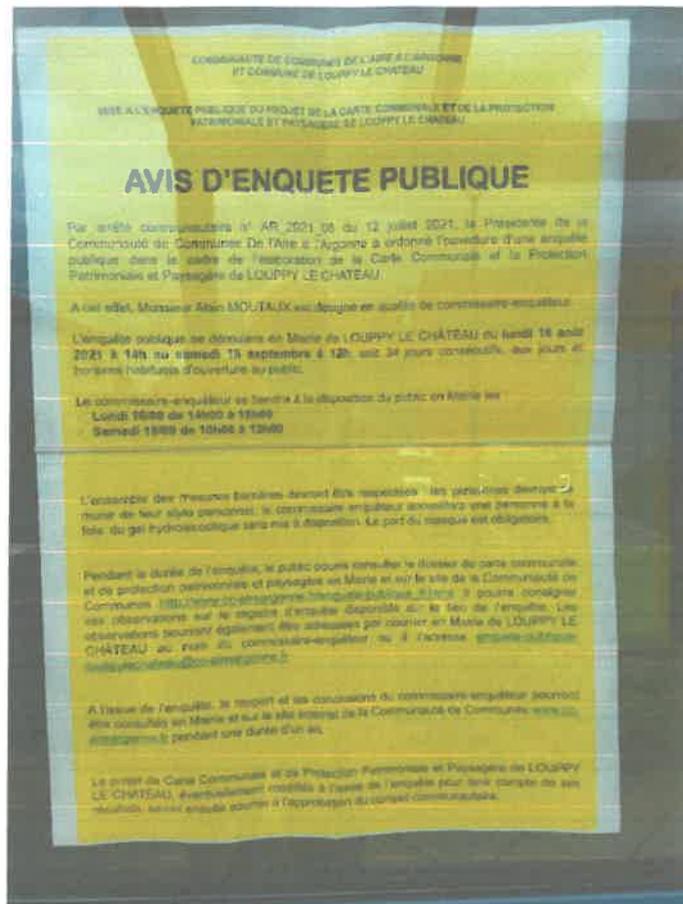
-le samedi 18 septembre 2021 de 10h à 12h

Nous avons informé dans les publicités de l'obligation de respecter scrupuleusement les contraintes sanitaires liées à l'épidémie Covid 19.

2.2. Déroulement des Permanences

Je dois préciser que, après avis de la Codecom DE L'AIRE A L'ARGONNE, de Mr le Maire de LOUPPY-LE-CHATEAU et du tribunal ADMINISTRATIF de NANCY, nous avons demandé aux auteurs des remarques qui avaient été formulées lors de la première enquête s'ils maintenaient leur demande après avoir pris connaissance de l'avis de la MRAe et du mémoire en réponse de la communauté de commune.

C'est donc suite à leur réponse positive que nous avons décidé de reprendre les requêtes déposées lors de l'enquête qui s'était déroulée du 2 novembre au 2 décembre 2020, exception faite de la remarque de Mr Richard Alain (annexe 4) qui était une réaction concernant les hésitations que nous avons eues à organiser les permanences malgré les nouvelles contraintes de confinement qui venaient d'être mises en place par le gouvernement.



Avis publics

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DE
L'AIRE A L'ARGONNE
COMMUNE DE LOUPPY LE CHATEAU**

**Carte communale et protection
patrimoniale et paysagère**

Par arrêté en date du 12 juillet 2021, la Présidente de la Communauté de Communes de l'Aire à l'Argonne a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet d'élaboration de la carte communale et de la protection patrimoniale et paysagère de la commune de Louppy le Château. A cet effet, Monsieur Alain MOUTAUX est désigné en qualité de commissaire enquêteur par la Présidente du tribunal administratif de Nancy.

L'enquête se déroulera à la mairie de Louppy le Château du 16 août au 18 septembre 2021 inclus soit 34 jours consécutifs aux jours et horaires habituels d'ouverture au public.

Le commissaire enquêteur recevra les observations du public en mairie de Louppy le Château les :

- Lundi 16 août 2021 de 14h00 à 18h00
- Samedi 18 septembre 2021 de 10h00 à 12h00.

L'ensemble des mesures barrières devront être respectées : les personnes devront se munir de leur stylo personnel, le commissaire enquêteur accueillera une personne à la fois, du gel hydroalcoolique sera mis à disposition. Le port du masque est obligatoire.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier de carte communale et de protection patrimoniale et paysagère en mairie et sur le site de la Communauté de Communes de l'Aire à l'Argonne.

Les observations pourront également être adressées par courrier en Mairie de LOUPPY LE CHATEAU au nom du commissaire-enquêteur ou à l'adresse enquete-publique-louppy@cc-aireargonne.fr.

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de Louppy le Château où ils seront tenus à la disposition du public et consultables sur le site de la Communauté de Communes.

264188400

VENDREDI 20 AOÛT 2021 LA VE AGRICOLE DE LA ME

**COMMUNAUTE
DE COMMUNES DE L'AIRE
A L'ARGONNE**

AVIS AU PUBLIC

COMMUNE DE LOUPPY LE CHATEAU

**CARTE COMMUNALE ET PROTECTION
PATRIMONIALE ET PAYSAGERE**

MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE

Par arrêté en date du 12 juillet 2021, la Présidente de la Communauté de Communes de l'Aire à l'Argonne a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet d'élaboration de la carte communale et de la protection patrimoniale et paysagère de la commune de Louppy-le-Château.

A cet effet, Monsieur Alain MOUTAUX est désigné en qualité de commissaire enquêteur par la Présidente du tribunal administratif de Nancy.

L'enquête se déroulera à la mairie de Louppy le Château du 16 août au 18 septembre 2021 inclus soit 34 jours consécutifs aux jours et horaires habituels d'ouverture au public.

Le commissaire enquêteur recevra les observations du public en mairie de Louppy-le-Château les :

- Lundi 16 août 2021 de 14h à 18h
- Samedi 18 septembre 2021 de 10h à 12h.

L'ensemble des mesures barrières devront être respectées : les personnes devront se munir de leur stylo personnel, le commissaire enquêteur accueillera une personne à la fois, du gel hydroalcoolique sera mis à disposition. Le port du masque est obligatoire.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier de carte communale et de protection patrimoniale et paysagère en mairie et sur le site de la Communauté de Communes de l'Aire à l'Argonne.

Les observations pourront également être adressées par courrier en Mairie de LOUPPY LE CHATEAU au nom du commissaire-enquêteur ou à l'adresse enquete-publique-louppy@cc-aireargonne.fr.

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de Louppy-le-Château où ils seront tenus à la disposition du public et consultables sur le site de la Communauté de Communes.

En
sa
ma
JB
EP
vo
No
fo
Juli
de
ve
Au
ma
da
bay
con
com
551
Nou
vité
pou
prie
Jou
ma
d'in
Ses
dépa
nqu
hpe
Gad
dés
par
2021
titul
de n
Intér
Le
Jou



Mairie de Louppy le Château
1 rue des grands fossés
55 800 LOUPPY LE CHATEAU

Monsieur Philippe LAHAYE
6, passage de la vénerie
55 000 BAR LE DUC

COPIE

Louppy le Château le 26 Août 2021.

Objet : Seconde enquête publique : carte communale

*Commissaire à
Cappelaine S.
Laloye
Richard A.
Richard M.
Reuge G.
Nedeaier A.*

Monsieur,

Lors de l'enquête publique relative à l'élaboration de la carte communale qui a eu lieu du 2 novembre au 02 décembre 2020, vous avez émis un certain nombre de remarques auprès de l'agent enquêteur.

Cette première enquête publique ayant été invalidée par les services de l'Etat pour un vice de forme purement administratif, une seconde enquête publique a dû être reprogrammée et se terminera le 18 septembre 2021.

Sauf avis contraire ou informations complémentaires de votre part que vous souhaiteriez apporter d'ici l'échéance du 18 septembre, le commissaire enquêteur propose de reproduire à l'identique vos remarques initiales dans son nouveau procès-verbal.

Je reste bien sûr à votre disposition si vous souhaitez des compléments d'informations

Je vous prie d'agréer, Monsieur, mes salutations distinguées,

Bien Cordialement

Le Maire

Pierre-Louis MOLITOR

**COVID 19 : SI NOUS VOULONS QUE CETTE SITUATION SOIT LA PLUS COURTE POSSIBLE,
RESPECTONS LES CONSIGNES !**

Portez-vous bien, ayons une démarche citoyenne et soyons solidaires.

Mairie : Téléphone 03 29 75 74 51

Mail : commune.louppylechateau@wanadoo.fr

Site internet de la Commune : www.louppylechateau.fr

**Courrier de demande de confirmation des requêtes émises lors de la précédente
enquête**

-Le lundi 16 août 2021 à 14h, je me suis rendu à la mairie de LOUPPY-LE-CHATEAU pour la première permanence.

J'ai daté, coté et paraphé le registre d'enquête et complété les mentions d'ouverture de l'enquête.

Aucune personne ne s'est manifestée.

-Le samedi 18 septembre 2021 à 10 h, je me suis rendu à la mairie de LOUPPY-LE-CHATEAU pour ma deuxième permanence.

J'ai reçu **Mrs VARIN Pascal et Steven** qui m'ont déposé une remarque écrite sur le registre page 2.

J'ai également reçu **Mme CAPPELAERE-LOUVET** qui est venue me confirmer de vive voix la requête qu'elle avait déposée en annexe 5 lors de la première enquête.

J'ai donc reçu les requêtes de 9 personnes

4 personnes m'ont adressé 4 courriers précisant leurs requêtes, 1 personnes n'a pas donné de suite et **une personne m'a formulé une requête verbale** que j'ai reporté sur le registre. **Les 2 dernières m'ont exprimé une requête écrite** dans le registre.

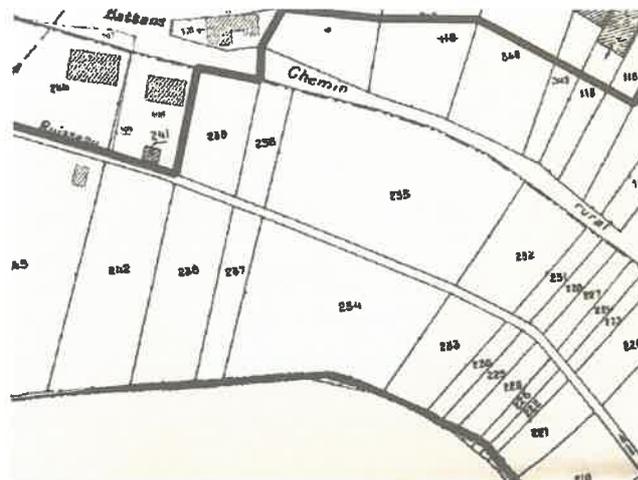
2.3. Les différentes remarques :

2.3.1. Mr Alain RICHARD annexe 1 au registre d'enquête

Mr Alain RICHARD déplore que son terrain hérité de ses parents, (parcelles n°234,235,236 et 237) soit inclus dans la zone Natura 2000 et a de ce fait perdu toute la valeur qu'il aurait hors de la zone.

Il déplore également le fait que les dents creuses ne soient pas attractives et surtout pas disponibles, conservées par leurs propriétaires, et que les zones constructibles on souvent un relief prononcé rendant impossibles toute construction

Selon lui, la restriction des surfaces constructibles empêche le développement démographique et économique de la commune.



2.3.2. MR Marc RICHARD *annexe 2 au registre d'enquête*

La requête de Mr Marc RICHARD concerne les parcelles AD 153, 363, 364, 365 et 369



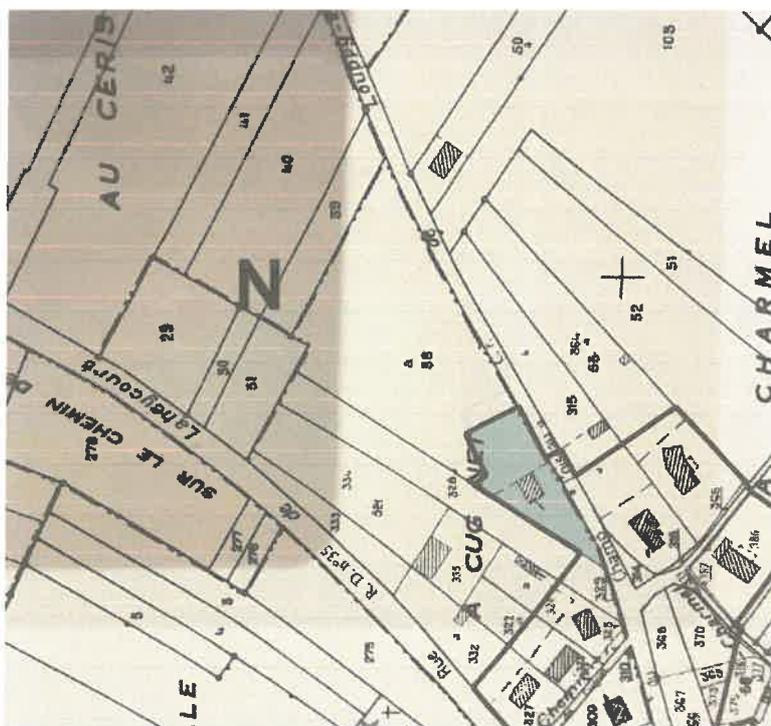
Ses parcelles 363 et 369 sont coupées par la limite du projet, sa parcelle 153 est exclue.

Il propose de prolonger la limite projetée à l'arrière des constructions existantes jusqu'à la « ruelle de la vieille dame » créant une parcelle de forme plus régulière avec un accès direct sur la rue et bénéficiant de la proximité des réseaux.

2.3.3. MR Philippe LAHAYE

Mr Philippe LAHAYE a bénéficié d'une dérogation préfectorale pour étendre la zone constructible sur sa parcelle n°38.

Il demande, à superficie égale la possibilité d'allonger la partie constructible d'une dizaine de mètres le long du chemin en réduisant la largeur afin de lui donner plus d'aisance par rapport à la maison voisine.



2.3.4. Mme Sylviane CAPPÉLAERE-LOUVET *annexe 5 au registre d'enquête*

Mme CAPPÉLAERE-LOUVET m'a exprimé deux demandes :

-D'une part, la possibilité de construire à sa retraite un chalet sur la **parcelle AD 386** qu'elle a conservé suite à la succession de ses parents, à proximité de son verger et sur lequel il existe déjà un hangar qui pourrait laisser place à son chalet.

2.3.5. Mme et Mr André MENISSIER *annexe 3 au registre d'enquête*

Le fils de Mme et Mr MENISSIER possède le terrain cadastré AD 70 ainsi que la maison lui faisant face, classée élément remarquable dans le projet cadastrée AD 135,137, ainsi que le terrain 141, le tout dans la zone retenue comme constructible.

Ils possèdent également la parcelle AD 69 mitoyenne à la parcelle AD 70

Ils demandent que la parcelle AD 69 soit partiellement constructible, en alignement avec la parcelle AD 70.

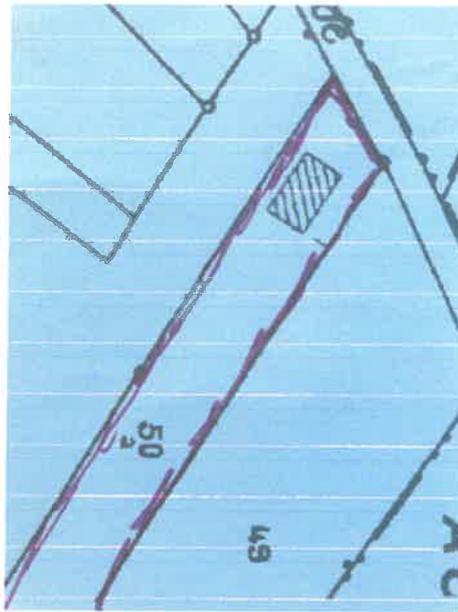


2.3.6. Mr Berger, propriétaire de la maison sise sur la parcelle n°180 demande que la parcelle n°176 soit constructible, ce qui lui donnerait plus d'aisance pour adjoindre une petite dépendance à sa maison, sous réserve d'un échange avec son voisin, propriétaire de la parcelle 179.

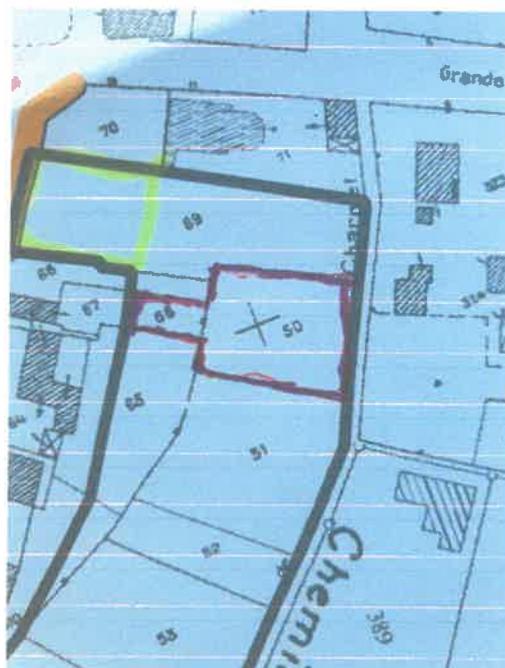


2.3.7. Mrs VARIN Pascal et Steven, lors de la permanence du 18 septembre 2021, sont venus me déposer deux requêtes sur le registre.

-La première porte sur la possibilité d'adjoindre une extension à leur hangar agricole, parcelle AR 59, dans son prolongement ou accolé si possibilité d'un échange avec la parcelle voisine n°49



-Leur deuxième demande concerne les parcelles AD 50,66 et 67 au cœur du village sur lequel ils aimeraient construire une dépendance à l'arrière de leur propriété.



Deuxième partie

Le procès-verbal de synthèse

Le mémoire en réponse de la communauté de communes

3. Le procès-verbal de synthèse, la réponse de la Communauté de Communes et mon analyse.

3.1. Mon procès-verbal de synthèse (annexé en fin de document)

Suite à ces permanences, j'ai résumé les différentes remarques dans un PV de synthèse que j'ai remis à la communauté de communes le 26 septembre 2021, PV que j'ai annexé au présent rapport.

Afin de pouvoir réunir la commission ad-hoc pour prendre connaissance de mon PV de synthèse et d'y apporter les réponses en retour, la communauté de commune m'a demandé un délai supplémentaire.

Après en avoir informé le Tribunal Administratif, nous avons décidé de porter le délai de remise de mon rapport d'enquête au 27 Octobre 2027.

3.2. Le mémoire en réponse de la communauté de commune (annexé suite au PV de synthèse en fin de document)

Le 22 octobre 2021, la communauté de commune m'a remis son mémoire en réponse, reprenant les remarques émises par les habitants, mémoire que j'ai annexé à la suite du mon PV de synthèse.

En résumé des réponses :

- Pour Mr Alain RICHARD, sa demande a reçu un avis défavorable car sa demande demanderait une dérogation à l'urbanisation limitée qui ne serait pas acceptée par la CDEPENAF.

De plus, les parcelles concernées sont en zone NATURA 2000 et en ZNIEFF, secteur qui intercepte également un réservoir de biodiversité recensé sur la carte de l'ex SRCE annexée au SRADDET.

- Pour Mr Marc RICHARD, sa demande a reçu un avis défavorable en raison de la surface demandée et de la topographie du terrain
- Pour Mr Philippe LAHAYE, sa demande a reçu un avis défavorable car il est impossible de modifier la forme d'une parcelle ayant été validée par dérogation par la CDEPENAF

Il pourra cependant s'éloigner au maximum de la maison voisine en construisant en limite de la zone constructible.

- Pour Mme CAPPELAERE-LOUVET, sa première demande a reçu un avis défavorable car elle est considérée comme une extension alors que les surfaces à l'intérieur du village sont suffisantes.

Sa demande pourra être néanmoins réétudiée au moment du zonage du PLUI qui permettra l'instauration de de sous-secteurs autorisant des constructions de type abri de jardin ou de chalet de surface limitée (exemple secteur Nj)

Concernant sa deuxième demande, l'avis est favorable, la zone constructible pourra être alignée sur les parcelles voisines, soit environ 40 mètres de profondeur.

- Pour Mme et Mr André MENNISSIER, l'avis est défavorable, la commission communale ayant exclu cette parcelle pour laisser une ouverture, une perspective sur la maison de maître située en face, élément remarquable dans la carte communale.
- Par ailleurs, l'accès à cette parcelle par la route nationale n'offre pas toutes les garanties de sécurité.
- Après échange verbal avec Mr BERGER, il s'avère que sa demande n'est plus d'actualité
- Pour Mrs VARIN Pascal et Steven, selon l'article 161-4 du CU,
Leur projet étant à vocation agricole, le lassement en zone NC ne les empêche pas de modifier et agrandir leur bâtiment.
Concernant leurs parcelles AD 50,66 et 67, leur demande est rejetée au motif que l'accès par la rue du Charmel est trop exigü.

3.3. Mon analyse

Les remarques que j'ai reçu de la part des habitants font état d'un sentiment de frustration lorsque des parcelles leur appartenant deviennent inconstructibles, selon eux de façon arbitraire.

Ces gens, pour la plupart, sont profondément attachés à leur village et comprennent difficilement que l'on puisse les empêcher de profiter de leur bien qui sont souvent dans leur famille depuis de nombreuses générations.

Ils tiennent à y conserver des attaches intimes, y étant nés et y ayant grandi.

De plus, ils considèrent comme marginales les surfaces faisant l'objet de leurs réclamations.

Fait à Montiers sur Saulx le 26 octobre 2021

Alain Moutaux, commissaire enquêteur

Troisième partie

Mon avis et ma conclusion

Mon avis

- Nous venons de vivre un bouleversement sans précédent dans les habitudes et les attentes des citoyens avec un certain nombre de remise en question suite à la pandémie de COVID 19.

Les confinements successifs ont fait prendre conscience à de nombreux habitants des villes qu'il existe d'autres façons de vivre sa carrière professionnelle et se tournent de plus en plus vers les communes rurales, d'autant que le déploiement de la fibre optique engagée par la région, permet ou va permettre dans un proche avenir les options de télétravail plus confortables.

LOUPPY -LE-CHATEAU, par sa localisation, fait partie de ces communes rurales qui sont favorablement situées pour accueillir une nouvelle population candidate à la reconquête de l'espace rural et du confort qui lui est associé.

- Concernant l'emploi des dents creuses, la densification des centres bourg sont une évidence, avec néanmoins quelques réserves.

En effet, nombre de dents creuses, même si elles sont suffisantes en termes de surface, d'accès ou de raccordement aux différents réseaux, ne sont pas attractives pour les éventuels nouveaux candidats à la construction à cause de leur localisation peu accueillante et de la rétention qu'en font leurs propriétaires.

-De plus, les habitudes des foyers ont évolué et ceux-ci sont souvent pourvus de plusieurs véhicules, générant de ce fait des problèmes de stationnement sur la voie publique, aggravés par les véhicules utilitaires d'entreprises qui ne rentrent plus dans leurs dépôts, mobilisant des places supplémentaires.

Ces nouveaux paramètres doivent être pris en compte lorsque l'on préconise le resserrement des foyers sur le cœur de village.

- -L'argument d'ouverture de la vue sur la maison classée élément remarquable du patrimoine n'est valide que si un projet sérieux est envisagé pour réhabiliter cette bâtisse qui risque de se dégrader rapidement si rien n'est fait.
- Concernant la zone NATURA 2000, celle-ci est une contrainte qu'il faut accepter en tant que telle.

Ma conclusion

Afin d'éviter un recours en CDPENAF dont l'issue serait à n'en pas douter négative, **je valide le projet de carte communale de LOUPPY-LE-CHATEAU telle qu'elle a été présentée** avec cependant :

- **l'accord favorable au deuxième point de la demande de Mme CAPPELAERE-LOUVET** qui est d'aligner son terrain de façon équitable sur la parcelle voisine.

- **La confirmation de la réponse que j'avais faite verbalement à Mrs VARIN**, à savoir la possibilité d'aménager leur bâtiment à usage agricole en zone N.

Les remarques concernant les parcelles en zone NATURA 2000 ne peuvent être satisfaites.

Pour les autres demandes qui concernent des **constructions de loisir à proximité de l'existant**, elles devront être reconsidérées lors de l'élaboration du **PLUi qui pourra prévoir des zones NJ**, (zones de jardins), autorisées à recevoir ce type de constructions.

La protection patrimoniale et paysagère est justifiée en l'état, Les éléments concernés sont des symboles qui caractérisent la commune, sous réserve qu'un projet de réhabilitation de la maison MENISSIER stoppe sa dégradation.

Fait à Montiers sur Saulx le 26 octobre 2021



Alain Moutaux,
Commissaire enquêteur

Quatrième partie

Les annexes

Le Procès-verbal de synthèse

Le mémoire en réponse de la communauté de communes

Département de la MEUSE

Communauté de commune

DE L'AIRE A L'ARGONNE

Commune de LOUPPY-LE-CHATEAU

PROCES VERBAL de SYNTHESE

Relatif à la

CARTE COMMUNNALE

De la commune

De LOUPPY-LE-CHATEAU

Enquête ouverte le lundi 16 août 2021 à 14 heures

et fermée le samedi 18 septembre 2021 à 12 heures

Commissaire enquêteur

Alain MOUTAUX

Suite à un vice de procédure dû à l'absence de l'avis de la MRAe dans le dossier d'enquête qui s'est déroulée du 2 novembre au 2 décembre 2020, nous avons dû reprendre l'enquête à son début après réception de l'avis de la MRAe et du mémoire en réponse de la Codecom.

En conséquence de quoi, nous avons décidé, après avoir consulté les personnes concernées, et après mise à jour du dossier, **de reprendre les observations qu'elles nous avaient faites lors de la première enquête.**

J'ai donc reçu 9 personnes.

4 personnes m'ont adressé 5 courriers précisant leurs requêtes, 1 personne n'a pas donné de suite et une personne m'a formulé une requête verbale que j'ai reporté sur le registre. Les 2 derniers m'ont exprimé une requête écrite dans le registre.

Les différentes requêtes :

- **Mr Alain RICHARD** m'a adressé un courrier (annexe 1) confirmant sa demande verbale qu'il m'avait faite lors de la deuxième permanence.
Il y conteste la volonté de la carte communale de combler les dents creuses du centre bourg qui ne sont pas attractives pour les jeunes et pas disponibles pour la plupart.
Il déplore que ses parcelles n° 234, 235, 236 et 237 soient exclues de la zone constructible, faisant de ce fait perdre beaucoup de valeur à l'héritage qu'il tient de ses parents.
- **Mr Marc RICHARD** m'a adressé un courrier (annexe 2) correctement documenté dans lequel il déplore le tracé de la zone constructible coupe de façon très restrictive ses parcelles AD 363 et 369 et exclut sa parcelle n° 153.
Il aurait trouvé plus judicieux d'inclure dans la partie constructible la parcelle 153 pour arriver en limite de la ruelle « de la vieille dame » et de couper ses parcelles 363 et 369 en s'alignant sur la découpe des parcelles n°159, 161, 163 et suivantes, lui permettant une construction sur ses terrains, profitant des réseaux disponibles à cet endroit.

- **Mme Sylviane CAPPELAERE-LOUVET**, dans son courrier (annexe 5) dit son attachement à son village natal dans lequel elle a dû se séparer des immeubles hérités de ses parents. Elle est toujours propriétaire d'un pré et d'un verger « à la corvée », parcelle AD386 auxquels elle tient et sur lequel elle aurait aimé remplacer un hangar en mauvais état par un petit chalet pour profiter de ce site à sa retraite.

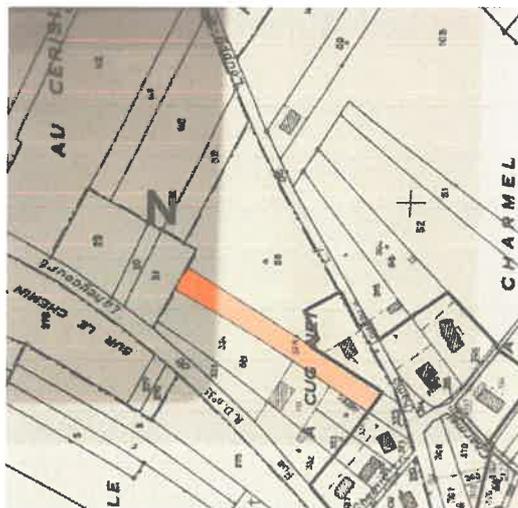
La limite constructible évite juste son terrain, lui interdisant tout projet malgré la présence des réseaux nécessaires desservant la maison voisine, ancienne maison de ses grands-parents.



L'autre requête de Mme Cappelaere-Louvet concerne le pré et verger, parcelle AR328, pour laquelle le contour de la zone constructible, tel qu'il est prévu, limite la possibilité d'implanter une maison.

Son souhait aurait été de reculer la limite coupant son terrain en longueur de quelques mètres, jusqu'à la petite construction de son voisin.

Mme Cappelaere-Louvet ne cache pas son attachement prioritaire à sa première requête, concernant la parcelle AD 386.



- **Mme et Mr André MENISSIER** sont venu me déposer un courrier (annexe 3) concernant leur parcelle n° 69 hors zone constructible alors que le terrain de leur fils, parcelle n°70 l'est.

Ils sont également propriétaire de la maison qui lui fait face, maison faisant partie des éléments remarquables caractérisant le village.

Ils demandent que soit continuée, même partiellement la limite parallèle à la voie communale BINARUE afin de leur donner plus d'aisance sur la parcelle 70.

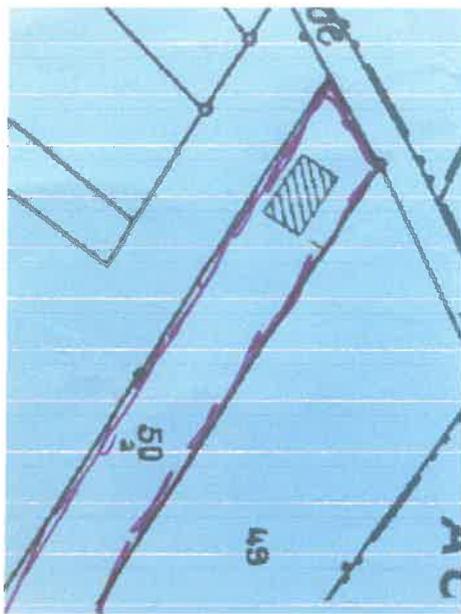


- **Mr BERGER**, propriétaire de la maison sise sur la parcelle n°180, demande que soit englobée sa parcelle n° 176 dans le périmètre, ce qui lui permettrait, sous réserve d'accord avec le propriétaire de la parcelle n°179, d'agrandir sa maison afin de lui donner une forme plus rationnelle.

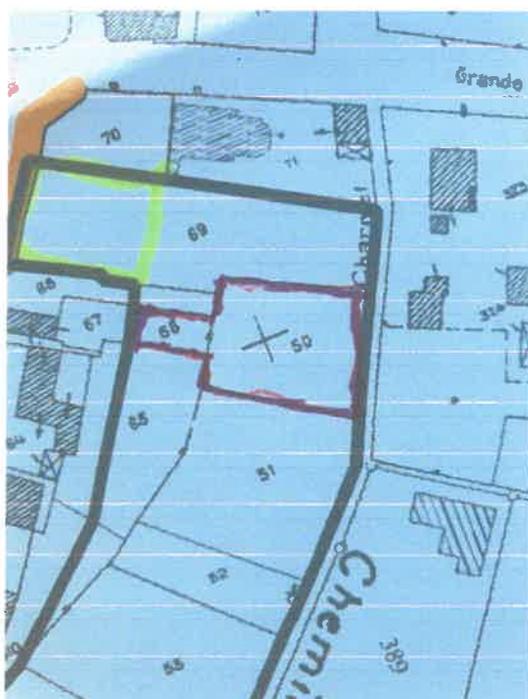


- Lors de la permanence du 18 septembre, j'ai reçu **Mrs VARIN Pascal et Steven**.

Leur demande porte sur la parcelle AR 50 sur laquelle et construit leur hangar à usage agricole, ils voudraient y adjoindre une extension en prolongement de l'existant ou accolé à celui-ci si un échange est possible avec la parcelle voisine, n° 49



Leur deuxième vœu concerne les parcelles AD 50, AD 66 et AD 67 au cœur du village sur lequel ils aimeraient garder la possibilité de construction d'une dépendance à l'arrière de leur propriété.



Pour résumer ce que j'ai entendu et compris lors des échanges que j'ai pu avoir avec les réclamants, c'est :

- **Le caractère marginal** en termes de surface des demandes.
- **Le manque d'attractivité** de certaines dents creuses et surtout leur hypothétique disponibilité dans un avenir proche.
- **Le tracé de la zone constructible** à l'arrière des alignements et destinée à recevoir une éventuelle dépendance, qui englobe souvent un relief rendant impossible toute construction, mais consommateur de surface de zone constructible.
- **Le sentiment de frustration** et d'incompréhension dans le tracé des zones non constructives qui dévalorisent certains biens de façon perçue comme arbitraire.

A cette synthèse de ce que j'ai entendu et lu lors de ces deux permanences que j'ai assuré à la Mairie de LOUPPY le CHATEAU, je donne à Mme la présidente de la communauté de commune, 15 jours pour me donner son avis sur ces interventions des habitants de la commune.

Fait à Montiers sur Saulx et remis à la communauté de commune
DE L'AIRE à L'ARGONNE

le 20 septembre 2021

Alain MOUTAUX

Commissaire enquêteur



Communauté de Communes



Projet d'élaboration de la carte communale
Commune de Louppy le Château

**MEMOIRE EN REPONSE
AU PV DE SYNTHÈSE**

Rappel du contexte

La Communauté de Communes De l'Aire à l'Argonne est compétente en matière d'« Aménagement de l'espace - Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » depuis sa fusion au 1^{er} janvier 2017. Elle est ainsi seule compétente pour mener les procédures d'élaboration, révision ou modification des documents d'urbanisme existants dans les communes.

Par délibération en date du 11 avril 2019, les élus de la Communauté de Communes ont prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Ce document permettra de planifier le développement futur du territoire de façon réfléchie et raisonnée.

Sur demande de la commune et dans l'attente de l'approbation du PLUi, la CC De l'Aire à l'Argonne a prescrit l'élaboration de la carte communale de Louppy le Château. L'élaboration de la carte communale constitue pour la commune une opportunité de mener une réflexion globale sur son développement, à moyen terme. Au vu des évolutions législatives intervenues, il est indispensable que la commune se dote d'un document global pour déterminer les secteurs qui seront constructibles en fonction des besoins actuels et futurs de la commune.

Suite à un vice de procédure dû à l'absence de l'avis de la MRAe dans le dossier d'enquête qui s'est déroulée du 2 novembre au 2 décembre 2020, nous avons dû organiser une seconde enquête.

En conséquence de quoi, nous avons décidé, après avoir consulté les personnes concernées, et après mise à jour du dossier, de reprendre les observations qu'elles nous avaient faites lors de la première enquête.

Objet du présent mémoire

L'enquête publique concernant le projet d'élaboration de la carte communale de Louppy le Château s'est déroulée du 16 août 2021 au 18 septembre 2021. Le Procès-Verbal (PV) de synthèse a été remis à Mme la Présidente le 26 septembre 2021. Le présent mémoire en réponse a pour objet d'éclairer le commissaire enquêteur sur les différentes observations écrites recueillies durant l'enquête publique par les particuliers. La Communauté de Communes De l'Aire à l'Argonne a souhaité répondre le plus précisément possible à l'ensemble de ces observations.

La commission communale s'est réunie le lundi 18 octobre pour décider des suites à donner aux observations émises.

I / RAPPEL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DETAIL DES REPONSES :

M. le Commissaire Enquêteur a synthétisé les observations du public dans son PV de synthèse, auxquelles nous allons répondre dans le présent mémoire en réponse.

Suite à la réunion de la commission, les réponses sont assorties de la décision de la commission (favorable / défavorable).

Une décision défavorable sous-entend que la modification ne sera pas effectuée. A l'inverse, une décision favorable implique qu'une modification mineure sera effectuée pour répondre à la demande.

Nous avons repris l'ordre des remarques figurant dans le PV de synthèse du commissaire enquêteur dans cette première partie :

1°) M. Alain RICHARD - Parcelles 234, 235, 236 et 237 – Conteste la volonté de combler les dents creuses et déplore que ses 4 parcelles soient exclues de la zone constructible

Avis défavorable.

Considérant que les surfaces à construire sont suffisantes à l'intérieur du village par rapport aux objectifs démographiques, une demande de dérogation à l'urbanisation limitée sur le secteur concerné n'obtiendrait pas un avis favorable de la part de la CDPENAF. De plus, les parcelles concernées sont en zone Natura 2000 et en ZNIEFF. Le secteur intercepte également un réservoir de biodiversité recensé sur la carte de l'ex SRCE annexée au SRADDET.

2°) M. Marc RICHARD – Parcelle 153 - Demande que la parcelle soit intégrée à la zone constructible

Avis défavorable.

Après examen de la demande, il s'avère complexe de construire un bâtiment sur les parcelles objet de la demande. En effet, la superficie demandée (env. 270 m²) et la topographie ne permettent pas une construction sur le terrain.

3°) Monsieur Philippe LAHAYE - Parcelle 38 ayant fait l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée - Demande si possible d'allonger la parcelle le long du chemin en réduisant la largeur

Avis défavorable.

Après consultation des services de l'Etat, il n'est pas possible de modifier la forme d'une partie d'une parcelle même si la superficie globale reste la même. En effet, le dossier a été validé et accepté sous cette forme par la CDPENAF.

Le propriétaire pourra construire son habitation en limite de zone constructible, s'il souhaite s'éloigner au maximum de la maison voisine.

4°) Madame Sylviane CAPPELAERE-LOUVET - Parcelle AD386 - Souhaite que sa parcelle soit intégrée à la zone constructible

Avis défavorable.

Cette parcelle est considérée comme une extension. Considérant que les surfaces à construire sont suffisantes à l'intérieur du village par rapport aux objectifs démographiques, une demande de dérogation à l'urbanisation limitée sur le secteur concerné n'obtiendrait pas un avis favorable de la part de la CDPENAF.

Cependant, la demande pourra être réétudiée au moment du travail sur le zonage du PLUi puisque celui-ci permettra l'instauration de sous-secteurs autorisant des constructions type abri de jardin, chalet de surface limitée (exemple : secteur Nj).

5°) Madame Sylviane CAPPELAERE-LOUVET – Parcelle AR328 - Souhaite que la limite de la zone constructible soit reculée afin de permettre une construction

Avis favorable.

Afin de permettre une construction, la commission décide de reculer la limite de la zone constructible de façon équitable avec les parcelles voisines soit environ 40 m de profondeur.

6°) Mme et M. André MENISSIER – Parcelle 69 - Demandent que leur parcelle soit en partie intégrée à la zone constructible

Avis défavorable.

Lors de l'élaboration du plan de zonage, la commission communale avait exclu cette parcelle de la zone constructible afin de laisser une ouverture, une perspective sur la maison de maître située en face qui a été répertoriée comme élément remarquable dans la carte communale. Par ailleurs, la parcelle 70 est située dans un angle et son seul accès possible serait sur la route départementale, jugé dangereux. La commission ne souhaite pas intégrer une partie de cette parcelle à la zone constructible.

7°) Monsieur BERGER - Propriétaire de la parcelle 180, souhaite que la parcelle 176 soit intégrée à la zone constructible afin d'agrandir son habitation (sous réserve de l'accord du propriétaire de la 179)

Après échanges verbaux avec M. Berger, il s'avère que la demande n'est plus d'actualité.

8°) Messieurs Pascal et Steven VARIN – Parcelle AR50 - Souhaite réaliser une extension de leur hangar agricole

Le classement en zone non constructible n'entrave pas le développement des projets à usage agricole.

Article 161-4 du CU

La carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception :

1° De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ;

2° Des constructions et installations nécessaires :

a) A des équipements collectifs ;

b) A l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;

Par conséquent, la parcelle restera en zone NC.

9°) Messieurs Pascal et Steven VARIN - Souhaitent avoir la possibilité de construire une dépendance à l'arrière de leur habitation (parcelles 50, 66 et 67)

Avis défavorable.

L'accès aux parcelles 50 et 66 se fait par la ruelle de Charmel. Il s'agit d'une ruelle étroite.

L'accès aux parcelles et donc à la future dépendance envisagée serait alors très compliqué.

La commission souhaite laisser cet îlot de propriétés en zone non constructible.

Dans le cas d'une décision défavorable, un courrier détaillant les motivations du refus sera envoyé aux propriétaires.



