

Au commissaire enquêteur du PLU de la commune de Muizon
Observations formulées par
Les membres du CA de l'association AGENDA 21 Terres de Vesle



Muizon, le 18/12/2017

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

L'association « Agenda 21 Terres de Vesle » souhaite vous faire part de quelques observations concernant le dossier d'Arrêt du projet pour le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Muizon.

Nous avons constaté, avec regrets, au cours des années 2015-2016, que dans la pratique de la gouvernance de la commune de Muizon, les principes sur la participation des acteurs ne furent respectés qu'au strict minimum et donc pas totalement fédérateurs. Il est regrettable de constater qu'il en fut de même tout au long de l'année 2017.

Le refus catégorique, sans fondements et justifications, aux demandes écrites de l'association Agenda 21 Terres de Vesle d'être associée à cette co-élaboration ou même simplement consultée, dans l'étude de diagnostic, en est un témoignage édifiant. Il nous semble important d'acter de nouveau ces faits, afin que cette regrettable attitude reste gravée dans la mémoire collective.

Nous souhaitons témoigner, pour les futurs habitants, que la population muizonnaise actuelle n'a pas été pleinement et sincèrement associée à cette modification du cadre de vie dont ils hériteront.

Extraits des statuts de l'association AGENDA 21 Terres de Vesle, en date du 23 avril 2010

Article 2 :

L'association a pour objet de soutenir et promouvoir, pour les générations actuelles et futures, des Actions Locales en faveur du Développement Durable.

Les actions de l'association peuvent prendre des formes diverses et notamment :

- sensibiliser - informer - former - organiser, coordonner et participer à des chantiers d'expérimentation, des études ou recherches avec différents partenaires, - échanger des savoirs - accompagner ou élaborer des projets.

Habitat.

Le modèle urbain qui a prévalu de l'après-guerre jusqu'à ces dernières années a été construit sur l'illusion de ressources illimitées (en espace et en énergie par exemple). Il nous faut donc penser autrement et adopter une vision à plus long terme.

Nous constatons les faits suivants :

- ☞ L'absence d'une étude démographique de Muizon actualisée et pertinente.
- ☞ Les 26 pavillons du lotissement « Clos des bords de Vesle », sont cités en exemple : combien cela représente-t-il de nouveaux habitants ? Cette réalisation pourrait servir d'indicateur d'évolution et de performance. (Sur les 26 pavillons pour personnes âgées ou à mobilité réduite, seuls 3 couples ayant ce profil y sont logés. Le potentiel de la liste d'attente proposée par la commune était de 16 possibilités de candidature. Constat : soit la demande réelle a été surévaluée soit le projet mal implanté ou inadapté. Résultat : la capacité nourricière de 1 ha d'excellentes terres maraîchères est irrémédiablement perdue et la pérennité du bien-fondé de cette réalisation est plus que douteuse).
- ☞ Constat de l'importance locale du *turnover* pour les transactions immobilières non précisé.
- ☞ Taux d'occupation des logements non déterminé.
- ☞ Absence de données sur le solde migratoire local.
- ☞ Critères non définis par le SCOT sur sa prévision d'augmentation de 40000 habitants et sur l'attribution de 600 personnes à Muizon.
- ☞ Absence d'évocation des possibilités de déconstruction et reconstruction des habitats obsolètes ou inadaptés. La notion de rénovation urbaine est complètement occultée afin de favoriser un urbanisme expansif et peu performant.
- ☞ La difficulté de trouver, en 4 ans, des acquéreurs pour 7 parcelles du lotissement communal du chemin de Reims, malgré les baisses successives des prix de 210€ à 140€ le m². L'ampleur du projet de terrains à bâtir sur 10 hectares ne semble pas correspondre à des besoins actuels et futurs à court terme (moins de 10 ans).
- ☞ Au regard des chiffres donnés dans le projet : le ratio du nombre d'habitants/surface urbanisée sera en régression par rapport à celui qui existait sur la commune il y a deux décennies. Ce projet de PLU n'est pas un progrès mais un déclin de résultat sur le seul principe de favoriser la densification urbaine.

Nous exigeons une explication sur la méthodologie d'analyse utilisée et la rationalité de celle-ci. Cette absence engendre un doute sur le bien-fondé de la systématisation de l'étude et rend de fait contestable la nécessité du besoin quantifié d'expansion des zones d'urbanisation.

Le commerce

Muizon est le seul village du secteur bénéficiant encore d'un véritable centre. Lieu de rencontre et de vie sociale animé par : la boulangerie, la poste, le bureau de tabac, la restauration, l'auto-école, la supérette, la médiathèque, l'église, les maisons médicales, la pharmacie, la proximité des écoles et la mairie. C'est ici que se réalise le vivre-ensemble, la mixité sociale et intergénérationnelle. Lieu justement apprécié par des habitants des communes voisines, car non vecteur du stress de confrontation à la foule anonyme, mais bénéficiant encore d'une dimension humaine par tous ces services de proximité.

- ☞ Est-il judicieux de vouloir délocaliser le commerce avec pour conséquence la destruction de la vie du cœur du village ?
- ☞ Pourquoi envisager une nouvelle zone commerciale située sur le schéma de principe du PLU dans la zone « Derrière le château » ?
Sachant qu'il n'y pas de demande de délocalisation de la part des professionnels (remarque qu'ils ont directement exprimée à monsieur le Maire au cours de l'unique réunion publique). Une amélioration de l'organisation du stationnement est simplement souhaitée. À noter le rejet catégorique d'analyser cette possibilité, exprimé publiquement par le maire sur ce sujet et à titre personnel, afin de justifier le bien-fondé de son projet.
(Cet exemple n'illustre-t-elle pas la volonté des promoteurs de ce projet de refuser d'instaurer un sincère processus de concertation avec la population !?)
- ☞ A noter qu'il existe actuellement encore un potentiel de cellules commerciales rue des Vautes.
- ☞ On ne peut que constater, sur le besoin d'emplacements commerciaux, l'absence de véritable étude de marché de la CCI.

Requête identique à celle formulée sur la question de l'habitat :

Nous exigeons une explication sur la méthodologie et la rationalité de l'analyse utilisée, dont l'absence caractérisée engendre un doute sur le bien-fondé de la systématisation de l'étude et rend de fait contestable la nécessité du besoin quantifié d'expansion des zones commerciales. Les incertitudes sur la probité du projet présenté laissant libre cours à tout type de spéculation.

Artificialisation des sols : quelles conséquences ?

Le projet prévoit 225 logements sur l'emplacement de 10ha de terres cultivées jouxtant le siège d'une exploitation agricole. Pour permettre l'agrandissement de la zone d'activité 4,5ha supplémentaires seront aussi rendus inexorablement incultes, sans compter l'extension de la zone de loisir. (Les zones de loisirs et les équipements sportifs communaux ou intercommunaux existant sont déjà surdimensionnés pour les besoins réels et ont un taux d'occupation permanent très médiocre)

Nous alertons sur « Le contre développement durable » que représente le gaspillage de ces hectares de terres agricoles, pour éventuellement retrouver un niveau de population identique à celui de 1999 et répondre à des besoins surestimés ou inexistantes.

Préserver les espaces agricoles est aujourd'hui une priorité inscrite dans la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche de juillet 2010. Lorsque l'on souhaite l'artificialisation des terres agricoles, on ampute la capacité d'un territoire à nourrir sa population.

Pour rappel : Article L 145-3 du Code de l'urbanisme :

« Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières sont préservées. La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux. Sont également pris en compte leur situation par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition. »

Ce projet de PLU est lui-même en contradiction avec le soi-disant projet de vie et de ville durable énoncé page 3 du document B, ainsi qu'avec l'article L 145-3 du code de l'urbanisme
Nous acquiesçons et soutenons l'avis défavorable formulé par la Chambre d'agriculture.

Risques d'inondation

La zone d'urbanisation 1AU prévue « Derrière le château » (carte d2A PLU Muizon), est entièrement incluse dans la zone Z2 (lit majeur de la Vesle) : page 44 du document E1.

Cette délimitation Z2 correspond à l'espace non urbanisé, par souci de précaution et en toute sagesse, par les générations antérieures. Il est à noter que les quelques constructions existantes dans cette zone de lit majeur sont surélevées (voie ferrée) ou sur pilotis (complexe sportif et caserne des pompiers). L'analyse du profil topographique (inexistant dans le projet de PLU) donne un écart moyen de 2.5 m par rapport au lit de la rivière sur toute cette zone en période estivale.

- ☞ En cas d'urbanisation : il sera donc pratiquement impossible de construire en sous-sol dans les 2 tiers de cette zone. Les conséquences en seront les suivantes : augmentation de la consommation de surface pour le stockage des véhicules, surcoûts des constructions, obligation de prévoir des bassins de rétention d'eau en plus de la voirie.
- ☞ Actuellement des opérations de curage de la Vesle permettent de limiter artificiellement sa capacité d'inondation. L'envasement est un phénomène naturel permanent. Qui peut garantir que ces opérations préventives seront pérennes dans le temps (coûts financiers, capacité de la nature à générer ce phénomène et augmentations ou accélération de processus extrêmes pouvant être engendrés par les aléas climatiques).

Le ratio de la surface agricole détruite/surface réellement dédiée à l'habitat, sera très médiocre. Sur ce sujet, une prospective sur le long terme est nécessaire. La notion de gaspillage des ressources naturelles vitales pour l'humain est ignorée ou volontairement minorée par les concepteurs de ce projet.

Risques sanitaires

Afin de garantir une qualité de vie agréable à la population en été, la vallée de la Vesle nécessite des opérations de démoustication. L'implantation de logements dans une zone potentiellement inondable à proximité de la station d'épuration, de la rivière Vesle et d'une zone marécageuse classée en ZNIEF, n'est pas judicieuse.

- ☞ **Qui peut garantir la pérennité des opérations de démoustication ?** (coût financier, toxicité des produits utilisés)

Étant donné la constatation des changements climatiques, la propagation déjà existante de maladies tropicales s'avère possible sur l'ensemble du territoire national. **Sachant que le moustique est l'un des principaux vecteurs de propagation de ces maladies, nous souhaitons que le principe de précaution* soit retenu afin de ne pas exposer les éventuels habitants de cette zone, donc de la population entière.**

*Rappel :

Le principe de précaution est une expression juridique désignant le principe selon lequel des autorités publiques adoptent des mesures pour anticiper les éventuels risques liés à un événement dont les conséquences sont difficilement maîtrisables.

Flux de circulation et nuisances sonores

- ☞ Augmentation constante du trafic et les flux de déplacements pendulaires de la RN31 (+ de 20000 véhicules/j) et du réseau routier secondaire de la vallée de la Vesle (+ de 5000 véhicules/j)
- ☞ Des aménagements doivent être sérieusement étudiés, analysés, validés et programmés financièrement en amont de l'adoption du PLU.
On constate que sur ce sujet il n'existe pas de projet défini et structuré
- ☞ Evolution du trafic ferroviaire : il y a aucune donnée ou étude sérieuse sur cette source de nuisances sonores.
- ☞ Absence de prévoyance de pistes cyclables indépendantes communales et intercommunales.
- ☞ Absence de projet de circulation communale et intercommunale cohérent. Avec la création de 225 logements, un minimum 225 véhicules supplémentaires s'ajouteront à la circulation quotidienne intra communale. Idem pour l'extension de la zone d'activité
- ☞ Le bruit est identifié comme un facteur de nuisance majeure à la qualité de vie.
L'impact des nuisances sonores, issues de la circulation routière et ferroviaire, sur la qualité de vie au quotidien doit être analysé et quantifié avec différents outils de modélisation qui permettent d'évaluer son étendue et sa propagation.
- ☞ Nous demandons qu'une authentique analyse technique soit réalisée sur l'ensemble des zones actuellement urbanisées, ainsi que sur celles qui sont prévues dans le projet.
Il est illusoire de vouloir garantir un bon niveau de qualité de vie si le niveau des pics de pollution sonore est trop conséquent.

On ne peut pas définir judicieusement, la capacité raisonnable d'augmentation du nombre d'habitants et délimiter les zones de vie potentiellement agréables, sans connaître les réelles possibilités d'amélioration de la qualité sécuritaire et sanitaire sur l'ensemble de ce territoire.

Zone d'activité

- ☞ On remarque visuellement une dégradation qualitative de la zone d'activité actuelle.
- ☞ Constat de l'existence de bâtiments de conception obsolète (plusieurs sont vacants).
- ☞ Absence d'inventaire précis de réaliser sur le taux d'occupation des emplacements existants et le type activité des entreprises.
- ☞ Les problèmes de circulation et de stationnement, liés à l'extension de cette zone, ne sont pas évalués. Elle est traversée sur 2 km par l'axe principal de circulation pour les véhicules venant de Muizon et Trigny se dirigeant sur Reims .Il existe déjà des phénomènes de saturation du trafic aux heures de pointes. Ce constat est volontairement absent dans le projet, car aucune solution de véritable amélioration n'est a priori envisageable
- ☞ À noter la réalisation effective d'une nouvelle zone d'activité d'une surface de 50 hectares sur la commune voisine de Champigny (distance de 2.5km avec la ZA actuelle de Muizon). Ce nouveau paramètre est totalement ignoré dans le projet. Cette information a été occultée à la population, par les pilotes du projet et le représentant de la CCI, au cours de l'unique réunion publique d'information (ignorance du projet, absence de coordination intercommunale ou manque d'honnêteté intellectuelle)
- ☞ Un agrandissement de la ZA provoquera l'abandon des anciens bâtis. Afin de faire des économies ou profits à court terme, les entreprises implicitement se déplacent vers les sites vierges en créant, délaissant les friches industrielles au sol pollué. Ce phénomène général est incontestable. Il est actuellement visuellement observable sur de très nombreux sites d'activités du secteur géographique du Grand Reims.
- ☞ L'Absence d'une véritable étude de marché sur ce domaine foncier, qui par nature est spéculatif, relève d'un manque de probité. On ne peut pas laisser les seuls intérêts financiers impacter sur l'organisation de cette zone du PLU et la qualité de vie du village.

Objectivement le besoin d'extension n'est pas fondé, il ne correspond qu'à une volonté spéculative à court terme.

Ce qui est nécessaire et doit être envisagé: ce sont des opérations de remaniement, organisation et modernisation. Ces opérations demandent plus de temps, de technicité et aussi de travail pour le secteur du BTP (Déconstruction, restructuration et reconstruction).Il n'y a pas d'urgence critique dans ce domaine et le choix d'une politique de gestion plus innovante serait plus pertinente et correspondrait à une sincère volonté de développement économique durable. Elle pourrait, de plus, constituer un modèle nouveau de valorisation locale pour un choix de vie pensé en faveur des habitants d'aujourd'hui et des générations futures !

Conclusion

La devise de la commune de Muizon est la suivante « Changer pour le mieux ». Il était donc plus que souhaitable de se concerter de manière véritablement participative, afin de définir ce qui pouvait être le meilleur pour l'avenir de ce territoire et de ses occupants. Cela n'ayant pas été réalisé, c'est donc de façon arbitraire et sans adhésion collective que l'équipe du conseil municipal propose ces changements.

Ce projet de PLU manque d'inspiration, il se contente dans ses grandes lignes de reprendre le concept de l'utilisation de l'espace vierge pour l'implantation de nouveaux éléments d'urbanisme. C'était la solution de facilité, utilisée au cours des dernières décennies, pour faire face localement à une demande urgente de logements ou d'emplacement de zone d'activités professionnelles. Il s'avère que cette demande n'est plus aussi pressente et abondante. De ce fait nous pouvons être innovants et envisager de remanier ce projet avec une véritable intention de développement durable.

En conséquence, par respect pour les futures générations de population muizonnaise, nous ne pouvons qu'émettre des doutes et des réserves sur la qualité, l'impartialité, l'intégrité et la pertinence des études réalisées ainsi que sur le projet proposé. Il ne faut surtout pas négliger que se seront ces générations qui bénéficieront ou subiront les effets des décisions qui seront prises à l'issue de cette enquête d'utilité publique.

Étant donné qu'il n'y a pas ou plus d'urgence communale à valider ce PLU : nous souhaitons que l'assemblée décisionnaire du Grand Reims qui est devenue de fait le pilote du projet:

- ☞ **Décide de suspendre, dans sa forme actuelle ce projet de PLU ;**
- ☞ **Propose et organise une sincère concertation, véritablement démocratique, avec la population, afin de fédérer l'implication et l'adhésion collective pour la gestion du bien commun et la garantie d'une bonne qualité de vie sur le long terme ;**
- ☞ **Demande la réalisation participative d'une authentique étude locale des besoins sociétaux et des capacités de réalisation ;**
- ☞ **Préserve réellement les ressources nourricières locales en épargnant les espaces agricoles existant.**

Nous vous remercions beaucoup de l'attention que vous apporterez à nos demandes et observations, dans un souci de vigilance au nom et pour nos concitoyens muizonnais.

Dans cette attente, veuillez, agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, nos salutations distinguées.

Les membres du CA de l'association *AGENDA 21 TERRES DE VESLE*

Copie à Madame la Présidente du Grand Reims