

DEPARTEMENT DE L'AUBE

**TROYES CHAMPAGNE METROPOLE
(TCM)**

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du lundi 22 septembre au vendredi 24 octobre 2025

**relative à l'élaboration du PLU de la
COMMUNE LES BORDES-AUMONT**

Arrêté communautaire n° AH-2025-0063 du 25 juillet 2025

LIVRET n°1 : RAPPORT

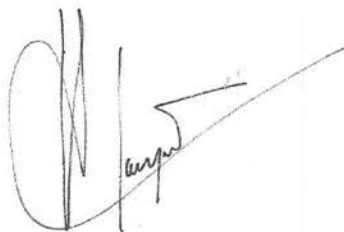
LIVRET n°2 : CONCLUSIONS MOTIVEES

LIVRET n°3 : ANNEXES

Décision n°E2500077/51 du 8/07/2025 du Tribunal Administratif de Châlons en Champagne

A Saint-Memmie le 8 NOVEMBRE 2025

Le commissaire Enquêteur



ALAIN JAQUINET

SOMMAIRE

LIVRET n°1: RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Chapitre 1 : Généralités

- 1.1 - objet de l'enquête publique
- 1.2 - cadre juridique
- 1.3 - démarches préalables
- 1.4 - Avis des personnes publiques associées et MRAe
- 1.5 - dossier soumis à l'enquête publique

Chapitre 2 : Définition du projet

Chapitre 3/ Organisation de l'enquête publique

- 3.1 - Désignation du Commissaire Enquêteur :
- 3.2 - Etude du dossier d'enquête et réunion préparatoire
- 3.3 - Arrête d'ouverture de l'enquête publique
- 3.4 - Publicité

Chapitre 4 : Déroulement de l'enquête

- 4.1 - Information du public
- 4.2 - ouverture et clôture de l'enquête
- 4.3 - permanences du commissaire enquêteur

Chapitre 5/ Intervention du public et analyse des observations

- 5.1 - recensement des interventions
- 5.2 - analyse des observations recueillies
- 5.3 - procès-verbal de synthèse
- 5.4 – réponse du Maître d'ouvrage
- 5-5– Avis du Commissaire Enquêteur sur le projet :

LIVRET n°2 : CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

LIVRET n°3 : ANNEXES

Annexes :

- Procès-verbal de synthèse
- Réponse du maître d'ouvrage
- Plan propriété M. GUEGUEN

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Chapitre 1 : Généralités

1-1 - Objet de l'enquête publique :

La présente enquête publique a pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de « LES BORDES AUMONT ».

La commune dispose actuellement d'une carte communale approuvée en 2003, délimitant une zone urbaine et une zone naturelle: elle a décidé le 3 juillet 2023, d'engager la procédure d'élaboration du PLU, afin de doter la commune de « LES BORDES AUMONT » d'un document de planification adapté à ses enjeux de territoire. Elle a lancé le 27 juin 2024 le débat sur les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et elle a mené des réunions publiques du 12 septembre 2024 au 25 février 2025.

La commune de « LES BORDES AUMONT », avec 525 habitants, est intégrée à la Communauté d'Agglomération de « Troyes Champagne Métropole » (TCM), qui compte 81 communes représentant un total de 173 329 habitants.

Dans ce cadre, la commune a approuvé le 10 avril 2025, la poursuite des procédures d'élaboration du PLU par la Communauté d'Agglomération de Troyes Champagne Métropole (TCM), qui a maintenant la compétence en matière d'élaboration des documents d'urbanisme.

La communauté d'agglomération de TROYES CHAMPAGNE METROPOLE (TCM) a tiré le bilan de la concertation préalable et arrêté le projet du Plan local d'Urbanisme, tel qu'il est aujourd'hui soumis à enquête publique, par délibération du 22 mai 2025.

1-2 - Cadre juridique :

La présente enquête publique s'inscrit dans le cadre de l'application du Code général des collectivités territoriales ; des articles L.151 -1 et suivants et R151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ; du Code de l'environnement notamment les articles L 123-1 et suivants, R123-1 et suivants ; du Code des relations entre le public et l'administration, notamment ses articles L134-1 et L134-2, et R134-3 à R134-32.

Les références législatives et réglementaires sont visées dans l'arrêté de TROYES CHAMPAGNE METROPOLE n° AH 2025-0063 du 25 juillet 2025.

1-3 – Démarches préalables:

Dans le cadre des démarches préalables, le projet de PLU a fait l'objet d'une concertation durant toute la phase d'élaboration du document et plusieurs réunions publiques se sont tenues entre le 12 septembre 2024 et le 25 février 2025, dont les comptes rendus ont été mis à disposition du public avec le dossier d'enquête publique.

Le 22 mai 2025, le Conseil Communautaire de TROYES CHAMPAGNE METROPOLE a validé le bilan de la concertation préalable et arrêté le Plan Local d'Urbanisme de la commune de « LES BORDES-AUMONT ».

1-4 - Avis des personnes publiques associées reçus avant l'enquête:

- Avis de l'Agence Routière du Département de l'Aube du 17 juin 2025.
- Avis de la Société Nationale des Chemins de Fer du 24 juin 2025
- Avis du Gestionnaire de Réseau de Transport de Gaz du 3 juillet 2025

L'arrêté communautaire fixant l'ouverture de l'enquête publique mentionne certains avis reçus et précise que les avis qui seront recueillis, seront versés au dossier d'enquête publique. (voir liste ci-après).

1-5 – Le dossier soumis à l'enquête publique :

Le dossier soumis à l'enquête publique et mis à la disposition du public se compose des pièces suivantes:

A/ DOSSIER PLU :

0-1 NOTE PRESENTANT LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DE LA REVISION DU PLU.

0-2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET CONCERTATION.

0-3 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.

1 RAPPORT DE PRESENTATION de 147 pages comprenant 6 parties :

- Partie 1 : Etat initial de l'environnement (54p)
- Partie 2 : Analyse urbaine et fonctionnement communal (35p)
- Partie 3 : Choix retenus pour établir le PADD et la délimitation des zones du PLU (27p)
- Partie 4 : Evaluation environnementale, incidences des orientations du plan sur l'environnement et mesures adoptées pour sa préservation, incidences sur le site Natura 2000 (19p)
- Partie 5 : Résumé non technique (8p)
- Partie 6 : indicateurs de suivi (4p)

2 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES : (11 p)

3-A REGLEMENT D'URBANISME de 61 pages, comporte 9 titres:

- TITRE I : Dispositions générales
- TITRE II : Dispositions applicables à la zone urbaine
- TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser
- TITRE IV : Dispositions applicables aux zones agricoles
- TITRE V : Dispositions applicables aux zones naturelles
- TITRE VI : Terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.
- TITRE VII : Article L151-19 CU
- TITRE VIII : Article L151-38 CU
- TITRE IX : Annexes fiches outils du SCOT

3-B PLAN DE ZONAGE AU 1/5000° :

3-C PLAN DE ZONAGE DES PARTIES URBANISEES AU 1/2000°:

3-E ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (2p) :

4 : ANNEXES ET INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES. (73 pages)

5-A : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

5-B : RESEAUX ET ANNEXES TECHNIQUES

5-C : ETUDE VOIRIE :

B/ AVIS MRAe et divers avis versés au dossier d'enquête publique:

- Absence d'avis de la MRAe, notifiée par courrier du 19 septembre 2025, par le Président de la MRAe.
- Avis de l'Agence Routière du Département de l'Aube du 17 juin 2025.
- Avis de la Société Nationale des Chemins de Fer du 24 juin 2025
- Avis du Gestionnaire de Réseau de Transport de Gaz du 3 juillet 2025 (recommandations)
- Avis RTE du 25 juin 2025, demande de déclassement des EBC de 30m de part et d'autre des lignes de 225kv situées sur la commune, plus des recommandations.
- Avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers le 30 juillet 2025.
- Avis favorable du SCOT DES TERRITOIRES DE L'AUBE, avec 3 réserves : réintégrer l'espace boisé le long de la Mogne, préserver les éléments de paysage en zone UA et intégrer les dispositions du SCOT relatives aux commerces dans la zone UA, du 12 septembre 2025.
- Avis favorable du Préfet de l'Aube, sous réserve de prendre en compte les prescriptions mentionnées en annexe, en date du 3 septembre 2025.
- Avis favorable de l'INAO en date du 29 août 2025
- Avis favorable de la Chambre d'Agriculture de l'Aube et Haute-Marne en date du 8 octobre 2025.

C/ Copies des annonces légales dans les journaux

E/ Arrêté communautaire du n° AH 2025-0063 du 7 juillet 2025.

Le dossier soumis au public comprend également:

- un registre dûment coté, paraphé et complété par le commissaire enquêteur.

Ce dossier a été disponible et consultable pendant **33 jours consécutifs du lundi 22 septembre 2025 à 15h au vendredi 24 octobre 2025 à 16h**, à la mairie de « LES BORDES-AUMONT », aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie et pendant les trois (3) permanences du Commissaire Enquêteur.

Le dossier était également consultable sur un ordinateur mis à la disposition du public à la mairie de « LES BORDES-AUMONT » (siège de l'enquête) et le site internet via l'application « X ENQUETE ».

Le public pouvait donc prendre connaissance du dossier et mentionner ses observations, soit sur le registre mis à sa disposition, soit en les adressant par correspondance au commissaire enquêteur, à l'adresse suivante : commissaire enquêteur, Mairie de « LES BORDES-AUMONT » ou par voie dématérialisée par email via l'application « X ENQUETE ».

Chapitre 2 : Définition du projet

L'élaboration du PLU de la commune de « LES BORDES AUMONT » a pour effet de remplacer la carte communale actuelle avec pour principaux objectifs:

- Intégrer les dernières réformes du code de l'urbanisme, en prenant en compte le SCOT des territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020
- Viser un développement démographique en cohérence avec son identité, tout en prenant en compte la capacité de ses équipements et réseaux.
- Privilégier un développement urbain pertinent, en maîtrisant le volume des extensions et limitant la consommation foncière tout en maîtrisant la densification du tissu urbain.

- Pérenniser le tissu commercial du centre bourg.
- Adapter l'offre de logement afin de répondre aux besoins de développement de la population.
- Protéger le caractère traditionnel du bâti ancien et permettre son adaptation aux enjeux énergétiques.
- Promouvoir les énergies renouvelables sans dénaturer le paysage
- Protéger et valoriser les espaces naturels et boisés
- Préserver l'activité agricole
- Permettre l'implantation et le développement de l'activité hôtelière et touristique.
- Régulariser la zone occupée par les sports motorisés route de Jully-sur-Sarce.

Chapitre 3 : Organisation de l'enquête publique

3-1 – Désignation du Commissaire Enquêteur :

Par courrier du 25 juin 2025, Monsieur le Président de Communauté d'Agglomération de TROYES CHAMPAGNE METROPOLE a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet l'élaboration du PLU de la commune de « LES BORDES AUMONT » par la Communauté d'Agglomération de TROYES CHAMPAGNE METROPOLE, dont le siège est à TROYES (10001), 1 place Robert Galley.

Par décision n°E25000077/51 du 8 juillet 2025, notifié le 9 juillet 2025, le Vice-Président du Tribunal Administratif de Châlons en Champagne a désigné M. JAQUINET Alain en qualité de Commissaire Enquêteur pour l'enquête publique mentionnée, et M. FALIERES Jean-Louis en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

3-2-Etude du dossier d'enquête et réunion préparatoire :

Dès sa désignation, le commissaire enquêteur a pris contact avec les services de TCM, afin de convenir des éléments indispensables à la préparation de l'arrêté, notamment les dates de l'enquête et celles des permanences du commissaire enquêteur.

Une réunion s'est tenue le 18 août 2025, à la mairie de « LES BORDES AUMONT » pour examiner les éléments de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, signé le 25 juillet 2025, et obtenir toutes les informations techniques et administratives sur le projet. Les éléments techniques du dossier d'enquête publique ont été récupérés par le commissaire enquêteur ce même jour.

3-3 –Arrête d'ouverture de l'enquête publique :

L'arrêté communautaire n° AH 2025-0063 fixant les dates de l'enquête, les dates de permanences et les modalités de l'enquête, a été signé le 25 juillet 2025, par délégation du Président de TROYES CHAMPAGNE METROPOLE, par Madame la Vice-Présidente Catherine LEDOUBLE, réceptionné au contrôle de la légalité le 29 juillet 2025.

L'enquête publique se tiendra durant 33 jours consécutifs, du lundi 22 septembre 2025 à 15h au vendredi 24 octobre 2025 inclus à 16h, à la mairie de « LES BORDES AUMONT », où le dossier sera tenu à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Le public pourra faire part de ses observations, soit en les mentionnant sur le registre d'enquête, daté, coté et paraphé par le commissaire enquêteur et ouvert en mairie, soit par courrier adressé au commissaire enquêteur à la Mairie de « LES BORDES AUMONT » ou par

voie dématérialisée par email sur l'application « X ENQUETE ».

Les permanences du Commissaire Enquêteur sont fixées aux jours et heures suivantes :

- **lundi 22 septembre 2025 de 15h à 17h**
- **mercredi 14 octobre 2025 de 10h à 13h**
- **vendredi 24 octobre 2025 de 14h à 16h**

L'arrêté précise également les modalités de publicité et d'affichage applicables en l'espèce, et les suites à donner par le commissaire enquêteur au terme du délai d'enquête.

3-4-Publicité :

3-4-1 Par voie de presse :

L'avis d'enquête publique est paru dans les journaux « L'Est éclair » et « Libération »

– **en première insertion,**

- **L'Est éclair le 4 septembre 2025**
- **Libération le 4 septembre 2025**

– **en seconde insertion,**

- **L'Est éclair le 22 septembre 2025**
- **Libération le 22 septembre 2025**

3-4-2 Par affichage:

L'arrêté communautaire a été affiché dès sa signature, et 15 jours au moins avant le début de l'enquête, sur l'emplacement réservé à l'affichage officiel des actes administratifs, au siège de la Communauté d'agglomération de TROYES CHAMPAGNE METROPOLE et à la Mairie de « LES BORDES AUMONT », ainsi que sur les sites internet de la mairie de Les Bordes-Aumont, et de la Communauté d'Agglomération de Troyes Champagne Métropole.

Le commissaire enquêteur a constaté le lundi 22 septembre 2025 que l'affichage était effectif à la mairie de « LES BORDES-AUMONT ». A chacune de ses permanences, le Commissaire Enquêteur a pris soin de vérifier que l'avis était bien présent et lisible.

Cet avis a été maintenu affiché tout au long de l'enquête.

Chapitre 4 : Déroulement de l'enquête

4-1 – Information du public :

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'élaboration du PLU de la commune de « LES BORDES-AUMONT » a été mis à la disposition du public dans les locaux de la mairie, aux jours et heures d'ouvertures habituels de la mairie, (à savoir le lundi de 15h à 18h ; le mardi de 10h à 13h ; et le vendredi de 14h à 18h).

4-2 – ouverture et clôture de l'enquête :

Le dossier soumis à l'enquête a été paraphé par le commissaire enquêteur, qui a vérifié que le dossier était complet.

Le registre d'enquête, renseigné, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, a été ouvert

et mis à la disposition du public, au premier jour de l'enquête, afin de recueillir les observations, propositions ou contre-propositions, jusqu'au dernier jour de l'enquête.

Ce registre a été clôturé et signé le vendredi 24 octobre 2025 après 16h, à l'issue de l'enquête publique par le commissaire enquêteur, conformément à l'arrêté communautaire.

4-3 – Permanences du commissaire enquêteur :

Le Commissaire Enquêteur a tenu les trois (3) permanences prévues à l'arrêté communautaire, à la mairie de « LES BORDES-AUMONT », afin de recevoir les déclarations, les remarques des personnes intéressées et pour donner les renseignements sur l'objet et la teneur du projet mis à l'enquête :

• le 1^{er} jour de l'enquête, le lundi 22 septembre 2025 de 15h à 17h.

A l'ouverture de l'enquête et à la première permanence, 5 personnes se sont présentées pour faire des observations. Ces observations ont été rapportées sur le registre et seront pour certaines complétées lors du déroulement de l'enquête avec des argumentations. Il s'agit de : Monsieur ALCON Geoffroy, Monsieur GOULART Olivier, Monsieur et Madame DUSSAQ Maurice et Martine et de Monsieur GUEGUEN David.

La permanence se termine à 17h

• Le 23^e jour, le mardi 14 octobre 2025 de 10h à 13h

A l'ouverture de la permanence, le commissaire enquêteur constate qu'aucune observation n'a été portée sur le registre depuis la précédente permanence.

Trois personnes se sont présentées à la permanence pour faire des observations ou pour compléter par un courrier les observations faites lors de la première permanence. Ces observations sont portées sur le registre et les courriers annexés. Il s'agit de Monsieur GUEGUEN David, qui a déposé un argumentaire relatif au classement d'une partie de son terrain en zone constructible ; de Monsieur CALOW Hervé qui demande de reconsidérer la limite de la constructibilité de ses parcelles ; de Monsieur DUSACQ Maurice qui a déposé un courrier relatif à la taxation foncière de son terrain suite à la dévaluation de sa parcelle, du fait de son nouveau classement pour une grande part en zone de jardin-verger.

• le 33^e jour et dernier jour, le vendredi 4 juillet 2025 de 14h à 16h

A l'ouverture de la permanence, le commissaire enquêteur constate qu'aucune observation n'a été portée sur le registre depuis la précédente permanence.

Neuf personnes se sont présentées à la permanence : ce qui correspond en fait à 4 observations formalisées chacune par un courrier avec plan. Ces observations sont synthétisées sur le registre et les courriers annexés. Il s'agit de Madame Lheureux-Jouvenet et une personne l'accompagnant, qui a déposé d'abord un courrier concernant le déclassement de ses terrains jusqu'alors constructibles, puis dans un deuxième temps, elle a formalisé une demande de reclassement partiel; de Madame HAM Liliane et sa famille demandant le déplacement du secteur jardins et vergers affectant leur parcelle. Monsieur CALOW Hervé les accompagnait et à déposer un plan en complément de sa dernière visite, précisant sa demande, identique à la famille HAM; de Monsieur COLUSSI Damien qui demande de reconsidérer en partie les limites du secteur jardins et vergers sur ses propriétés aux abords de sa maison; de Monsieur OUDOT Laurent qui demande le classement d'une partie de sa parcelle classée en zone A en zone UA.

Chapitre 5 : Intervention du public et analyse des observations

5.1- Recensement des interventions :

5.1.1 Propos recueillis lors des permanences en Mairie :

- a) **M.ALCON Geoffroy** (habitant la commune) est venu voir et se renseigner sur le classement de ses parcelles 628/627/601), situées en zone UA dans le secteur « Les Siglières», afin de connaître leur classement et leur constructibilité. Les dispositions fixées au PLU sont conformes à ses vœux.
- b) **M. GOULART Olivier** (habitant de la commune) est propriétaire de la parcelle B624, attenante à sa propriété n°496, qui est classée en zone UA, dans le secteur « jardins et vergers » et donc avec une constructibilité restreinte. Il demande à ce que des constructions de loisirs, de type chalet bois, à vocation d'accueil touristique puissent être autorisées, au même titre que les abris de jardins et piscine, tout en respectant les limites fixées à l'article 2-1-e (10% de l'unité foncière), ou de type habitat mobile (roulotte, mobile-home, yourte, tiny-house..), destinées à l'accueil de tourisme type gîte à la ferme ou de campagne, autour d'une piscine.
- c) **M et Mme DUSACQ Maurice** (habitant la commune, 11 rue des herbues) voulaient s'assurer de la constructibilité d'une partie de leur parcelle. Ils ont déposé un courrier le 14 octobre 2025, qui constate que, leur terrain de 4000 m2 classé constructible à son achat en 2006, se trouve déclassé et dévalorisé en zone UA « espace jardin-verger ». Aussi, ils demandent si cela aura un impact sur le montant de la taxe foncière.
- d) **M. GUEGUEN David**, propriétaire d'une parcelle sur la commune, (section B 616-618-620-663), dont l'essentiel est concerné par le classement en zone UA, dans le secteur « espaces jardins et vergers », demande à ce qu'une partie de ses parcelles 620 et 616 soit reclassée en zone constructible, sans toutefois remettre en cause l'essentiel du classement de l'espace « jardins et vergers », selon le plan et le projet de construction en cours depuis mars 2025. Il est venu à la seconde permanence du 14 octobre, déposer un argumentaire de deux pages, avec plan et proposition de reclassement en partie de son terrain en zone constructible, lui permettant de déposer une demande de permis de construire, dont les plans sont finalisés.
- e) **M.CALOW Hervé**, propriétaire et habitant la commune, souhaite que son terrain composé des parcelles OB 0356 et 0245 actuellement constructibles, restent constructibles dans le projet de PLU en cours, considérant le nouveau découpage proposé totalement arbitraire sans délimitation physique réelle (parcellaire, fossé ou chemin..), entraînant une dévalorisation majeur de sa propriété. A défaut, de reconsidérer le plan, il serait a minima dommageable de déplacer la zone UA jardin-verger de l'autre côté de la limite actuelle de la zone UA, pour lui donner un peu plus de profondeur pour construire. Enfin, il attire l'attention que la parcelle OB225, marquée par la légende espace boisé classé, n'est pas boisée et qu'elle est actuellement enherbée. Ne s'agirait-il pas erreur de dessin sur le plan ?
- f) **Mme LHEUREUX-JOUVENET**, propriétaire de plusieurs terrains sur la commune actuellement classés constructibles, faisant l'objet d'une demande de lotissement de 24 parcelles, qui fait l'objet d'un sursis à statuer, est consternée par le déclassement de ses terrains de la zone constructible. Dans son exposé exprimant son mécontentement, elle n'exprime pas formellement de demande. Le courrier annexé au registre exprime ce mécontentement. Dans un second temps, Madame L'HEUREUX-JOUVENET est venue d'une part, déposer une demande visant à rendre constructible des terrains actuellement bâtis mais couverts en partie par le secteur jardins et vergers, limitant la constructibilité sur les parcelles ZI 315 ;317 ;319 ;272 ;278 et d'autre part le classement d'une partie de la parcelle ZI 34, en bordure de route au centre du village, en zone constructible.

- g) **Madame HAM Liliane, avec quatre membres de sa famille**, propriétaire et habitant la commune, exprime son mécontentement sur le déclassement de la zone constructible d'une partie de son terrain, et que sur la partie restante, il figure une bande du secteur jardins et vergers qui réduit d'autant la constructibilité de la partie classée en zone UA. Aussi, comme Monsieur CALOW Hervé, présent, elle demande que le secteur jardins et vergers soit déplacé dans la zone A, de l'autre côté de la zone UA projetée.
- h) **Monsieur COLUSSI Damien** (propriétaire et habitant la commune) demande à ce qu'une partie de sa parcelle B614 couverte en partie par le secteur « jardins et vergers », soit déclarée constructible pour une surface équivalente à sa parcelle B541 classée en zone constructible ; il accepterait de la classer dans le secteur jardins et vergers, de manière à conserver les équilibres du PLU. Un plan est joint à sa demande avec un découpage et annexé au registre.
- i) **Monsieur OUDOT Laurent** (propriétaire de la parcelle ZK31) La parcelle ZK 31 est classée en zone A (agricole). Une partie de ce terrain était auparavant classée en zone constructible le long d'un chemin rural. Le projet de PLU a supprimé la constructibilité des terrains concernés. Il demande qu'une petite partie de sa parcelle (2400 m²) attenante au lotissement actuel soit reclassée en zone constructible dans le prolongement du bâti existant ; ce qui représente à peine 10% des terrains précédemment constructibles.

5.1.2 Observations portées sur le registre d'enquête:

Les propos recueillis et synthétisés ci-dessus ont été rapportés intégralement sur le registre.

5.1.3 Observations recueillies par courrier adressé au Commissaire Enquêteur:

Deux courriers ont été déposés lors de la permanence du 14 octobre 2025 : l'un par M.GUEGUEN David ; l'autre par M.DUSACQ Maurice. Ces deux courriers sont annexés au registre d'enquête.

Quatre courriers ont été déposés lors de la permanence du 24 octobre 2025 : Madame LHEUREUX-JOUVENET; Madame HAM Liliane; Monsieur COLUSSI Damien ; Monsieur OUDOT Laurent. Monsieur CALOW a déposé un plan précisant le déplacement du secteur « jardins et vergers », en complément de sa précédente visite. Ces divers courriers et plans sont annexés au registre d'enquête.

5.1.4 Observations portées sur les sites internet dédiés au projet :

Aucune observation adressée sur la messagerie dédiée au projet

5-2- Analyse des observations recueillies :

Le Commissaire enquêteur a pu être en possession du registre le vendredi 24 octobre 2025 à 16h.

- a) **M.ALCON Geoffroy** (habitant la commune) : *le classement des parcelles 628/627/601, situées en zone UA dans le secteur « Les Siglières», permet leur constructibilité. Les dispositions fixées au PLU sont conformes.*
- b) **M. GOULART Olivier** (habitant de la commune) *propriétaire de la parcelle B624, attenante à sa propriété n°496, qui est classée en zone UA, dans le secteur « jardins et vergers », demande à ce que des constructions de loisirs, de type chalet bois, à vocation d'accueil touristique puissent être autorisées, au même titre que les abris de jardins et piscine, tout en respectant les limites fixées à l'article 2-1-e (10% de l'unité foncière), ou de type habitat mobile (roulotte, mobile-home, yourte, tiny-house..), destinées à l'accueil de tourisme type gîte à la ferme ou de campagne, autour d'une piscine.*

Au regard de la situation de cette parcelle d'environ 5000 m², au centre du village, entourée de parcelles constructibles, bien qu'enclavée et desservie à partir de sa propriété, elle peut tout à fait accueillir une activité d'accueil touristique, pour des gens de passage ou intéressés par des séjours de courtes durées en milieu rural, en périphérie d'une grande ville de caractère. Cette demande de pouvoir implanter des petits chalets, des bungalows ou des roulottes, etc., autour d'une piscine, ne paraît pas être une observation dénuée d'intérêt pour la commune, mais aussi elle ne compromet pas la réalisation des objectifs de base, à savoir un espace de jardins et vergers. Les règles de construction demeurent inchangées, seule la destination serait à préciser et à rajouter à la liste (abris de jardins, extensions, piscines, bungalows, habitats temporaires de loisir pour accueil touristique, camping). Peut-être faudrait-il formaliser mieux le projet et de poser le moment venu une déclaration de projet qui serait spécifique à son terrain ?

- c) **M et Mme DUSACQ Maurice** (habitant la commune, 11 rue des herbues) *disposent d'une grande parcelle qui autorise la construction d'autres pavillons, qui seraient alors desservis par les réseaux situés sur la parcelle. Les dispositions du PLU ne contreviennent pas à la réalisation de leur éventuel projet, sauf peut-être les conditions d'implantation par rapport à la voie publique.*
- d) **M. GUEGUEN David**, propriétaire d'une parcelle sur la commune, (section B 616-618-620-663), dont l'essentiel est concerné par le classement en zone UA, dans le secteur « espaces jardins et vergers », demande à ce qu'une partie de ses parcelles B620 et B 616 soit reclassée en zone constructible, sans toutefois remettre en cause l'essentiel du classement de l'espace « jardins et vergers ».

La délimitation du secteur « espace jardins et vergers » s'est focalisée sans doute, sur l'arrière des maisons existantes, sans connaître précisément la composition du parcellaire et la particularité de la parcelle de M GUEGUEN. Cette parcelle se compose du bande de 5 m de large environ et paradoxalement classée en zone constructible, qui lui permet d'accéder à une partie de sa parcelle plus importante qui, avant le PLU était de fait constructible, dès lors qu'elle avait accès à la voirie et aux réseaux. En outre, il existe plusieurs maisons environnantes qui présentent le même type d'implantation. M. GUEGUEN dispose depuis mars 2025, d'un projet de construction de maison individuelle, parfaitement desservi et intégrable dans l'environnement et le projet communal. Sa demande est tout à fait raisonnable et ne compromet pas les objectifs du PLU et le caractère des espaces : une légère modification des limites de l'espace jardins et vergers, permettrait la réalisation de son projet de construction, tout en reconnaissant la particularité du découpage actuel de sa parcelle et l'incongruité du classement proposé aujourd'hui sur sa parcelle. Il s'agit d'une correction relativement mineure, de bon sens, qui ne remet pas en cause les grands objectifs du PLU. Il faudrait aussi examiner les possibilités d'implantation par rapport à l'emprise publique, qui limiteraient de fait la densification urbaine.

- e) **M. CALOW Hervé**, propriétaire et habitant la commune, souhaite que son terrain composé des parcelles OB 0356 et 0245 actuellement constructibles, restent constructibles dans le projet de PLU en cours, considérant le nouveau découpage proposé totalement arbitraire sans délimitation physique réelle (parcellaire, fossé ou chemin..), entraînant une dévalorisation majeure de sa propriété. A minima, il demande de déplacer la zone UA jardin-verger de l'autre côté de la limite actuelle de la zone UA, pour lui donner un peu plus de profondeur pour construire. Enfin, il attire l'attention que la parcelle OB225, classée en espace boisé classé, n'est pas boisée. Demande que le plan soit corrigé.

La limite de la zone UA, située en fond de parcelle, comportant une franche classée en un espace de jardins et vergers, ne permet pas d'élargir la constructibilité sur son terrain, alors qu'il envisageait de procéder à une division parcellaire en vue de vendre une partie de son terrain à construire. Le projet de PLU a souhaité limiter la construction des habitations sur l'arrière des habitations existantes le long de la rue du lavoir. Pour autant, pour tout cette

bande, qui offre des possibilités de densification le long de cette rue du lavoir, ne serait-il pas pertinent de garder une certaine constructibilité limitée sur la profondeur, en reportant la zone espace jardins et vergers de l'autre côté de la limite UA fixée sur le projet de PLU : ce qui fondamentalement ne bouleverserait pas l'économie globale du projet. Pour autant, il faudrait également adapter les règles d'implantation par rapport aux emprises publiques, pour autoriser cette éventuelle densification des constructions, à l'intérieur du périmètre constructible.

j) Mme LHEUREUX-JOUVENET, a exprimé une demande visant à rendre de la constructibilité des terrains actuellement bâtis mais couverts en partie par le secteur jardins et vergers, limitant la constructibilité sur les parcelles ZI 315 ;317 ;319 ;272 ;278 et d'autre part le classement d'une partie de la parcelle ZI 34, en bordure de route au centre du village soit reclassée en zone constructible.

Cette demande visant à rendre constructible une partie de la parcelle ZI 34 située le long de la RD 444, au centre du village, en continuité avec le bâti existant est tout à fait recevable et pleine de bon sens. Il conviendra donc de classer en zone UA dans la continuité de l'existant une bande constructible, marquée sur l'arrière par un secteur « jardins et vergers » reprenant a minima ce qui serait déclassé sur les autres parcelles ZI 315 ; 317;319 ; 272 et 275 ; appartenant au même propriétaire.

La modification en partie des limites du secteur « jardins et vergers » sur la propriété actuellement bâtie, composée des parcelles ZI 315.317.319.272 et 275, est aussi recevable, dans le même contexte que les propriétés voisines, en maintenant une coupure visuelle avec la zone A sur l'arrière.

k) Madame HAM Liliane, avec quatre membres de sa famille, demande que la bande du secteur « jardins et vergers » projetée sur leur terrain et les terrains voisins, soit déplacée dans la zone A, toujours sur leur propriété, de l'autre côté de la zone UA projetée, selon le plan joint au registre.

Cette demande tout à fait raisonnable et sans conséquence majeure pour l'équilibre des objectifs du PLU, qui rejoint celle formulée a minima par Monsieur CALOW Hervé, est recevable. Un report de cette bande du secteur « jardins et vergers » dans la zone A, sur l'arrière de la limite de la zone UA, permet de répondre aux souhaits des propriétaires sans contrevenir à l'esprit du PLU.

l) Monsieur COLUSSI Damien demande de transférer les droits à construire de sa parcelle B541 attenante à sa propriété, sur une partie de sa parcelle B614 couverte en partie par le «secteur jardins et vergers », de manière à conserver les équilibres du PLU, tout en permettant de répondre à ses projets futurs.

Sans nécessairement devoir répondre au projet de découpage tel qu'il est proposé par M. COLUSSI Damien, dès lors qu'il n'existe pas de projet bien établi, le commissaire enquêteur considère que la collectivité pourrait tout à fait revoir les limites du secteur « jardins et vergers » sur cette parcelle B614, pour permettre à son propriétaire d'envisager un projet de construction dans l'avenir. Ce secteur « jardins et vergers » au centre du village est suffisamment important pour en modifier à la marge les contours, d'autant que la suppression pourrait être compensée sur la parcelle B541.

m) Monsieur OUDOT Laurent demande qu'une partie de la parcelle ZK 31 (2400 m2), classée en zone A (agricole). située le long d'un chemin rural et contiguë à des habitations existante, soit reclassée en zone constructible.

La parcelle ZK31 fait partie d'un ensemble de terres agricoles classées en zone A au centre de la commune, qui marque les objectifs du PLU de parfaitement distinguer le hameau de BRAY du reste du village, et donc dans la situation actuelle de fermer cette zone à tout projet de constructions. La demande de M. OUDOT Laurent visant à obtenir

une petite partie de sa parcelle en zone constructible, attenante au lotissement actuel et aux constructions existantes, ne bouleverserait pas fondamentalement les équilibres du PLU, sauf à constituer un précédent pour les parcelles avoisinantes le long du chemin agricole. Par ailleurs, la position de cette parcelle, située dans le prolongement d'une voie existante du lotissement, constituerait un obstacle aux éventuelles évolutions d'urbanisme sur le long terme, sauf à réserver les emprises nécessaires. Enfin, la présence du chemin rural marque la discontinuité avec le bâti existant et la limite au développement urbain dans la situation actuelle. Ce découpage parcellaire ne paraît pas opportun sans une vision d'ensemble et sans garantie de sa viabilité.

5.3- Procès-verbal de synthèse :

Le Commissaire Enquêteur a remis **le vendredi 24 octobre 2025, après la fin de l'enquête**, aux représentants de TCM et à Monsieur le Maire de « LES BORDES-AUMONT », conseiller communautaire, le procès-verbal de synthèse prévu à l'article R-123-8 du code de l'environnement, en vue de recueillir les réponses aux observations émises durant l'enquête publique.

Ce procès-verbal de synthèse (joint en annexe) reprend toutes les observations mentionnées ci-dessus.

5.4- Réponse du Maître d'Ouvrage :

Le vendredi 7 novembre 2025, le Maître d'Ouvrage a transmis ses réponses au PV de synthèse au commissaire enquêteur, soit dans le délai de 15 jours. **Ce document est joint en annexe au présent rapport.**

La réponse se résume comme suit, pour chacune des observations :

- a) *M. ALCON Geoffroy : son observation ne suscite aucune réponse puisqu'il s'agit d'une demande de renseignements relatifs au classement.*
- b) *M. GOULART Olivier : l'objectif porté par le classement dans le secteur « jardins et verger » n'est pas compatible avec l'implantation de structures légères de tourisme. Pour autant, la commission souligne qu'elle n'est pas fermée au développement d'une activité touristique dans le centre-bourg, sous réserve d'un projet structuré pouvant faire l'objet d'une procédure de déclaration de projet.*
- c) *M. et Mme DUSACQ Maurice : les problèmes de fiscalité n'ont pas de lien avec le PLU.*
- d) *M. GUEGUEN David : L'objectif du PLU est de mettre un terme aux constructions en deuxième rideau. Même si l'espace « jardins et vergers » était réduit, la construction resterait impossible du fait que le règlement stipule que les constructions doivent s'implanter dans une bande 10m depuis la voie publique. La demande est jugée irrecevable.*
- e) *M. CALOW Hervé : L'objectif du PLU est de mettre un terme aux constructions en deuxième rideau. Même si l'espace « jardins et vergers » était réduit, la construction resterait impossible du fait que le règlement stipule que les constructions doivent s'implanter dans une bande 10m depuis la voie publique. La demande est jugée irrecevable. Le déclassement en « Espaces Boisés classés » sur la parcelle OB225 est accepté.*
- f) *Mme LHEUREUX-JOUVENET : La parcelle ZI-34 se situant dans une zone humide, la commune ne souhaite pas engager sa responsabilité dans le cas où les futurs habitants seraient sinistrés. Concernant les autres parcelles, celles-ci sont majoritairement situées à plus de 10m de la voie publique, les rendant de fait inconstructible pour une construction principale, en vertu du règlement. La demande est jugée irrecevable.*
- g) *Mme HAM Liliane : réponse identique à celle faite à M. CALOW Hervé : demande jugée irrecevable.*
- h) *M. COLUSSI Damien : L'objectif du PLU est d'interdire les constructions en deuxième rideau, au-delà de la bande de 10m depuis la voie publique. Aussi la modification du*

zonage « jardins et vergers » ne permettrait pas la réalisation d'une habitation principale. Cependant, une modification de l'espace « jardins et vergers » est acceptée sur une petite part de la parcelle 614. En revanche, la proposition d'échange avec la parcelle 541 est refusée.

- i) M. OUDOT Laurent : la demande n'est pas acceptée, car la parcelle n'est pas desservie par les réseaux et se situe sur une emprise de terre agricole à préserver.

5-5- Avis du Commissaire Enquêteur sur le projet :

La Communauté d'agglomération de TROYES CHAMPAGNE METROPOLE, a pris en considération les besoins et les attentes exprimés par la commune de « Les Bordes-Aumont », visant principalement, à définir un périmètre constructible plus compact, tout en prenant en compte les contraintes agricoles et environnementales, répondant ainsi aux impératifs de limiter l'artificialisation des sols, tout en préservant le caractère du village et sa spécificité composée de plusieurs hameaux.

La définition de ce projet urbain doit permettre de rééquilibrer l'urbanisation et de fermer la zone bâtie, en établissant les périmètres constructibles et en préservant les espaces naturels existants, voire d'en créer, notamment en constituant des zones arborées au sein du village, par des vergers en fond de parcelle ou dans des dents creuses enclavées ou insuffisamment desservies.

Les dispositions envisagées dans le projet de PLU, répondent tout à fait aux exigences actuelles d'urbanisation des villages, en se limitant notamment au strict nécessaire, durant les prochaines années, à des objectifs raisonnables de croissance de la population.

L'urbanisation sera donc concentrée dans les limites actuelles du village, en évitant l'étalement des constructions et un recul trop important des constructions principales par rapport à la voirie, privilégiant dès lors la continuité de l'alignement sur les voies publiques à l'intérieur du village, dans les zones déjà viabilisées.

Globalement, ce projet de plan local d'urbanisme répond à la fois aux attentes locales dans le respect des règles définies par l'article L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme, notamment une gestion économe des espaces à construire et une juste protection des milieux naturels et des paysages, mais aussi, aux objectifs définis par les orientations de développement et d'urbanisme, plus largement sur le territoire de l'agglomération troyenne.

Toutefois, quelques adaptations mineures, de bon sens, sont à envisager, afin de finaliser à la marge, ce projet de PLU, notamment la délimitation de certains secteurs « jardins et vergers », pour permettre la réalisation de projets de construction en cours ou à venir, mais aussi sans doute de mieux appréhender et assouplir la règle qui vise à interdire les constructions au-delà de la bande de 10 m depuis les voies publiques, sur certains secteurs.

En effet, il est un fait que pendant de nombreuses années, la construction dans certains villages s'est notablement développée le long des axes routiers, contribuant à l'excès à l'étalement linéaire des bourgs, et laissant en deuxième rideau de vastes espaces inoccupés, parfois composés de vergers ou de jardins. D'où l'idée semble-t-il de conforter cette situation dans le projet de PLU.

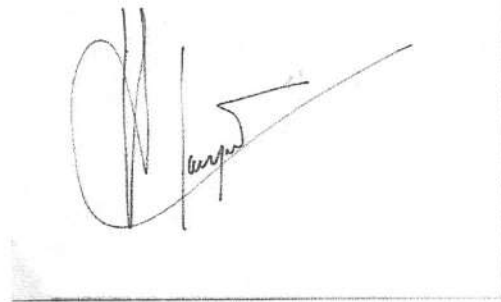
Or, dans une démarche de densification du bâti et une meilleure utilisation des disponibilités foncières dans le centre du village, il apparaît dommageable de ne pas tirer avantage de certains espaces, en adaptant les règles et la délimitation des secteurs « jardins et vergers ». Cette règle limitant la constructibilité au-delà de la bande de 10m depuis les voies publiques, encourage d'un certain côté plus à l'étalement qu'à la densification et, ferme des opportunités de recomposition au centre du village. La délimitation des zones constructibles constitue en soit déjà une contrainte forte et compréhensible dans le cadre d'une démarche générale, visant à limiter l'emprise du bâti sur les espaces agricoles.

Enfin, dans un contexte où la carte communale ouvrait des zones constructibles, sans doute trop importantes, la forte volonté de réduire ces zones, en vertu de nouvelles directives, peut constituer un fort sentiment de spoliation du droit de propriété. Aussi, il conviendrait d'appréhender avec sagesse et mesure, toutes ces restrictions, pour qu'elles soient parfaitement comprises et acceptées localement, à l'échelle d'un village.

Dans l'ensemble, les observations ne sont pas excessives, ni dénuées de bon sens et, je recommanderai qu'elles soient examinées avec sérénité, en tenant compte du contexte local.

Saint Memmie le 8 NOVEMBRE 2025

Le Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alain Jaquet', enclosed within a rectangular border.

Alain JAQUET

A small handwritten signature or mark in the bottom right corner of the page.

DEPARTEMENT DE L'AUBE

TROYES CHAMPAGNE METROPOLE

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du lundi 22 septembre au vendredi 24 octobre 2025

relative à l'élaboration du PLU de la

COMMUNE LES BORDES-AUMONT

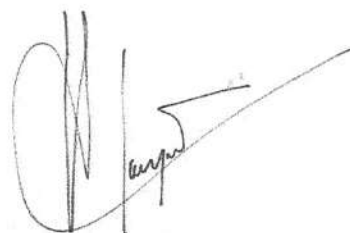
Arrêté communautaire n° AH-2025-0063 du 25 juillet 2025

LIVRET n°2 : CONCLUSIONS MOTIVEES

Décision n°E2500077/51 du 8/07/2025 du Tribunal Administratif de Châlons en Champagne

A Saint-Memmie le 8 NOVEMBRE 2025

Le commissaire Enquêteur



ALAIN JAQUINET



CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La présente enquête publique a pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de « LES BORDES AUMONT ».

La commune dispose actuellement d'une carte communale approuvée en 2003, délimitant une zone urbaine et une zone naturelle: elle a décidé le 3 juillet 2023, d'engager la procédure d'élaboration du PLU, afin de doter la commune de « LES BORDES AUMONT » d'un document de planification adapté à ses enjeux de territoire. Elle a lancé le 27 juin 2024 le débat sur les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et elle a mené des réunions publiques du 12 septembre 2024 au 25 février 2025.

La commune de « LES BORDES AUMONT », avec 525 habitants, est intégrée à la Communauté d'Agglomération de « Troyes Champagne Métropole » (TCM), qui compte 81 communes représentant un total de 173 329 habitants.

Dans ce cadre, la commune a approuvé le 10 avril 2025, la poursuite des procédures d'élaboration du PLU par la Communauté d'Agglomération de Troyes Champagne Métropole (TCM), qui a maintenant la compétence en matière d'élaboration des documents d'urbanisme.

La communauté d'agglomération de TROYES CHAMPAGNE METROPOLE (TCM) a tiré le bilan de la concertation préalable et arrêté le projet du Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est aujourd'hui soumis à enquête publique, par délibération du 22 mai 2025.

L'enquête Publique a été réalisée de lundi 22 septembre 2025 à 10h au vendredi 24 octobre 2025 à 16h.

Le commissaire enquêteur a rendu compte de l'ensemble des données de l'enquête publique et du résultat de ses travaux dans son rapport (livret n°1).

Dès lors,

–Après une étude attentive du dossier

–Après une réunion préalable le 18 août 2025 et une visite des lieux le 22 septembre 2025 pour apprécier l'environnement du projet et le contexte local.

–Après avoir tenu les 3 permanences prévues à l'arrêté communautaire du 22 juillet 2025 où, le public pouvait se renseigner ou consulter le dossier d'enquête publique portant sur l'élaboration du PLU de la commune « Les Bordes-Aumont ».

Il appartient maintenant au commissaire enquêteur en application des dispositions du Code de l'Environnement et notamment des articles L.123-1 et R123-1 et suivants définissant les modalités d'organisation et le déroulement de l'enquête publique, de faire part de ses conclusions motivées.

I. SUR LA FORME ET LA PROCEDURE :

A l'issue d'une enquête publique qui a duré 33 jours consécutifs, du lundi 22 septembre 2025 à 10h au vendredi 24 octobre 2025 à 16h inclus, il apparaît que:

–les termes de l'arrêté communautaire n° **AH-2025-0063** fixant les dates de l'enquête, les dates de permanences et les modalités de l'enquête, qui a été signé le 25 juillet 2025, ont été respectés.

–la publicité par affichage dans des dimensions A3 sur fond jaune, a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête, dans la commune de « Les Bordes-Aumont ».

– les publications légales ont été faites dans des journaux paraissant dans le département plus de 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans ces mêmes journaux dans les 8 premiers jours de l'enquête, telles qu'elles sont rapportées dans le rapport.

–le dossier d'enquête publique a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la mairie « Les Bordes-Aumont », sous forme papier, avec un registre d'enquête sur lequel le public pouvait consigner ses observations.

–le dossier était aussi consultable sous forme informatique, sur un ordinateur mis à disposition à la mairie de « Les Bordes-Aumont ».

–le dossier pouvait aussi être consulté sur le site internet « sur le portail de TCM via l'application « X ENQUETE », à l'adresse <https://www.spl-xdemat.fr>.

–le commissaire enquêteur a tenu les 3 permanences prévues par l'arrêté communautaire pour recevoir le public,

–le commissaire enquêteur a constaté que 9 observations ont été rapportées sur le registre, et qu'aucune autre observation n'avait été portée à sa connaissance par les autres moyens mis à la disposition du public,

–Le commissaire enquêteur n'a pas à rapporter d'incident qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête.

–le procès-verbal de synthèse a été remis au représentant de la TCM le vendredi 24 octobre 2025 après la fin de l'enquête.

– Le maître d'ouvrage, TCM a apporté les éléments de réponses aux observations, dans les délais, le 7 novembre 2025.

II. SUR LE FOND DE L'ENQUETE :

- De l'examen des éléments qui figurent au dossier soumis à l'enquête publique, plus particulièrement sur le plan des zonages et dans le règlement d'urbanisme;
- De la connaissance des avis rendus par les divers services, les personnes publiques associées et les autres organismes concernés, qui n'ont pas formulé d'avis défavorable, tout au plus quelques recommandations;
- De l'examen des observations et contributions déposées et annexées au registre d'enquête;
- Des entretiens tenus avec le maire de « Les Bordes-Aumont » et les représentants de TCM
- De l'analyse du mémoire en réponse détaillé du maître d'ouvrage TCM, en date du 7 novembre 2025.

Il apparaît que :

La Communauté d'agglomération de TROYES CHAMPAGNE METROPOLE, a pris en considération les besoins et les attentes exprimés par la commune de « Les Bordes-Aumont », visant principalement, à définir un périmètre constructible plus compact, tout en

prenant en compte les contraintes agricoles et environnementales, répondant ainsi aux impératifs de limiter l'artificialisation des sols, tout en préservant le caractère du village et sa spécificité composée de plusieurs hameaux.

La définition de ce projet urbain doit permettre de rééquilibrer l'urbanisation et de fermer la zone bâtie, en établissant les périmètres constructibles et en préservant les espaces naturels existants, voire d'en créer, notamment en constituant des zones arborées au sein du village, par des jardins ou des vergers en fond de parcelle ou dans des dents creuses enclavées ou insuffisamment desservies.

Les dispositions envisagées dans le projet de PLU, répondent tout à fait aux exigences actuelles d'urbanisation des villages, en se limitant notamment au strict nécessaire, durant les prochaines années, avec des objectifs raisonnables de croissance de la population.

L'urbanisation sera donc concentrée dans les limites actuelles du village, en évitant l'étalement des constructions et un recul trop important des constructions principales par rapport à la voirie, privilégiant dès lors la continuité de l'alignement et une densification à l'intérieur du village, dans les zones déjà viabilisées principalement.

Globalement, ce projet de plan local d'urbanisme répond à la fois aux attentes locales dans le respect des règles définies par l'article L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme, notamment une gestion économe des espaces à construire et une juste protection des milieux naturels et des paysages, mais aussi, aux objectifs définis par les orientations de développement et d'urbanisme, plus largement sur le territoire de l'agglomération troyenne.

La réponse du Maître d'Ouvrage en date du 7 novembre 2025 rejette la quasi-totalité des observations formulées lors de l'enquête publique, en affirmant sa volonté de ne pas autoriser la constructibilité à plus de 10m de la voie publique et notamment sur les parcelles situées en deuxième rideau, allant de fait à l'encontre de la réflexion sur l'opportunité sur certains secteurs au centre du village, de densifier le bâti, tout en s'inspirant de l'existant.

Aussi, je maintiens que quelques adaptations mineures, de bon sens, seront à envisager, afin de finaliser à la marge, ce projet de PLU.

- La rectification des limites constructibles sur la parcelle *composée par les numéros B620 et B616*, sur laquelle un projet de construction de maison individuelle est en cours, sans que cela ne remette en cause l'essentiel du classement de l'espace « jardins et vergers ». Cela nécessitera de préciser les dispositions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, compte tenu de la géométrie de la parcelle.
- La parcelle B624, attenante à la propriété n°496, classée en zone UA, dans le secteur « jardins et vergers », située en plein centre du village, constitue une opportunité d'accueil touristique en milieu rural. Aussi, il serait opportun d'autoriser le moment venu, l'installation de chalets de loisirs, de type « studio de jardin », tiny ou autres complétant la liste des annexes, abris de jardins, piscine ou extension. Pour éviter, l'élargissement de cette mesure à tous les « secteurs jardins et vergers », la demande pourra être étudiée dans le cadre d'une déclaration de projet que pourrait déposer le propriétaire, si toutefois, il confirmait son projet.
- Au niveau du hameau de Bray, le long de la rue du Lavoir, sur l'arrière des parcelles, figure une bande à l'intérieur de la zone UA, délimitant un secteur « jardins et vergers ». Afin, de garder une constructibilité raisonnable sur la profondeur de ces parcelles, il serait pertinent de déplacer cette bande paysagère inconstructible de quelques mètres, au-delà de la limite de la zone UA sur le projet de plan, autorisant de fait une opportunité relative de densification de ce secteur. Cela n'aurait pas une grande conséquence sur l'économie globale du PLU.
- De reconsidérer le secteur « jardins et vergers » sur la parcelle B614, pour permettre

à son propriétaire d'envisager un projet de construction dans l'avenir. Ce secteur « jardins et vergers » au centre du village est suffisamment important pour en modifier à la marge les contours.

III. CONCLUSION :

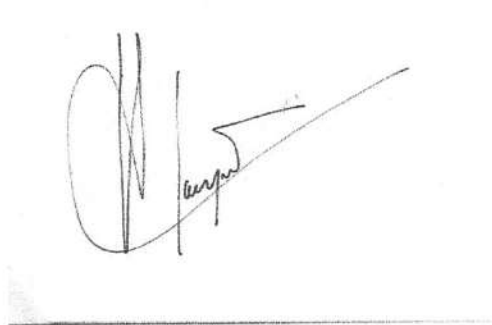
En conclusion de cette enquête publique, pour les motifs mentionnés ci-dessus, le commissaire enquêteur émet un **avis favorable** au projet d'élaboration du PLU de la commune de « Les Bordes-Aumont ».

Cependant, le commissaire enquêteur formule les recommandations suivantes:

- Adapter voire de reconsidérer la règle de constructibilité limitée à 10m de la voie publique dans les secteurs situés au centre du village, qui ne correspond pas à la situation existante et limite la densification à l'intérieur du village.
- Déplacer la zone « espace de jardins et vergers » le long de la voie du lavoir sur le hameau de Bray, de quelques mètres, au-delà de la limitation projetée de la zone UA.
- De délimiter le secteur « jardins et vergers » sur la parcelle B614, pour permettre à son propriétaire d'envisager un projet de construction dans l'avenir.

Fait à Saint-Memmie, le 8 NOVEMBRE 2025

Le Commissaire Enquêteur



Alain JAQUINET

Destinataires :

- Président de la Communauté d'Agglomération de Troyes Champagne Métropole (TCM)
- Président du Tribunal Administratif de Châlons en Champagne
- Maire de « LES BORDES-AUMONT »



DEPARTEMENT DE L'AUBE

TROYES CHAMPAGNE METROPOLE

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du lundi 22 septembre au vendredi 24 octobre 2025

relative à l'élaboration du PLU de la

COMMUNE LES BORDES-AUMONT

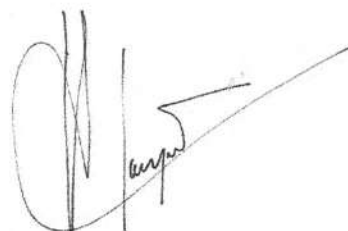
Arrêté communautaire n° AH-2025-0063 du 25 juillet 2025

LIVRET n°3 : ANNEXES

Décision n°E2500077/51 du 8/07/2025 du Tribunal Administratif de Châlons en Champagne

A Saint-Memmie le 8 NOVEMBRE 2025

Le commissaire Enquêteur



ALAIN JAQUINET



DEPARTEMENT DE L'AUBE

**TROYES CHAMPAGNE METROPOLE
(TCM)**

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du lundi 22 septembre au vendredi 24 octobre 2025

relative à l'élaboration du PLU de la

COMMUNE LES BORDES-AUMONT

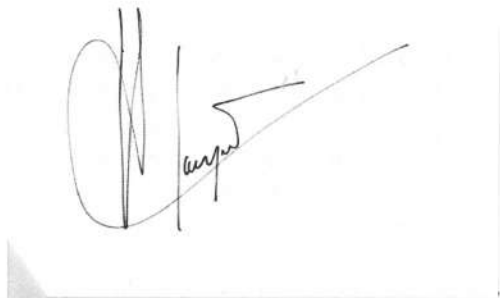
Arrêté communautaire n° AH-2025-0063 du 25 juillet 2025

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Décision n°E2500077/51 du 8/07/2025 du Tribunal Administratif de Châlons en Champagne

A Saint-Memmie le 24 octobre 2025

Le commissaire Enquêteur



ALAIN JAQUINET



En application de l'article R123-18 du Code de l'Environnement, à réception du registre d'enquête et des documents annexés, le commissaire enquêteur communique sous huitaine, les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse au responsable de projet qui dispose de 15 jours pour produire ses observations.

Le présent document rédigé par le commissaire enquêteur constitue ce procès-verbal de synthèse.

L'enquête publique s'est déroulée durant 33 jours consécutifs du lundi 22 septembre 2025 à 10h jusqu'au vendredi 24 octobre 2025 à 16h à la mairie de « LES BORDES-AUMONT » dans le respect des prescriptions de l'arrêté communautaire n° AH-2025-0063 du 25 juillet 2025.

Le commissaire enquêteur a tenu les trois (3) permanences mentionnées dans l'arrêté communautaire à la mairie de « LES BORDES-AUMONT » fixées aux jours et heures suivantes :

- **Lundi 22 septembre 2025 de 15h à 17h**
- **Mercredi 14 octobre de 10h à 13h**
- **Vendredi 24 octobre 2025 de 14h à 16h**

Le registre et les documents annexés ont été récupérés par le commissaire enquêteur le vendredi 24 octobre 2025 à la fin de l'enquête. Le registre a été ensuite clos et signé par le commissaire enquêteur.

Plusieurs observations ont été déposées à savoir :

- a) **M.ALCON Geoffroy** (habitant la commune) est venu se renseigner sur le classement de ses parcelles 628/627/601), situées en zone UA dans le secteur « Les Siglières». Les dispositions fixées au PLU sont conformes à ses vœux.
- b) **M. GOULART Olivier** (habitant de la commune) est propriétaire de la parcelle B624, attenante à sa propriété n°496, qui est classée en zone UA, dans le secteur « jardins et vergers » et donc avec une constructibilité restreinte. Il demande à ce que des constructions de loisirs, de type chalet bois, à vocation d'accueil touristique puissent être autorisées, au même titre que les abris de jardins et piscine, tout en respectant les limites fixées à l'article 2-1-e (10% de l'unité foncière), ou de type habitat mobile (roulotte, mobile-home, yourte, tiny-house..), destinées à l'accueil de tourisme type gîte à la ferme ou de campagne, autour d'une piscine.
- c) **M et Mme DUSACQ Maurice** (habitant la commune, 11, rue des herbues) voulaient s'assurer de la constructibilité d'une partie de leur parcelle. Ils s'interrogent sur l'impact de la taxation foncière du fait de la perte de valeur de leur terrain liée à la réduction de la constructibilité.
- d) **M GUEGUEN David**, propriétaire d'une parcelle sur la commune, (section B 616-618-620-663), dont l'essentiel est concerné par le classement en zone UA, dans le secteur « espaces jardins et vergers », demande à ce qu'une partie de ses parcelles 620 et 616 soit reclassée en zone constructible, sans toutefois remettre en cause l'essentiel du classement de l'espace « jardins et vergers », selon le plan et le projet de construction en cours depuis mars 2025. (voir plan ci-joint).
- e) **M.CALOW Hervé**, propriétaire et habitant la commune, souhaite que son terrain composé des parcelles OB 0356 et 0245 actuellement constructibles, restent constructibles dans le projet de PLU en cours, considérant que le nouveau découpage proposé est totalement arbitraire sans délimitation physique réelle (parcellaire, fossé ou chemin..), entraînant une dévalorisation majeure de sa propriété. A défaut, de reconsidérer le plan, il serait a minima dommageable, de déplacer le secteur jardins et vergers de l'autre côté de la limite actuelle de la zone UA, pour lui donner un peu plus de profondeur pour construire. Enfin, il attire l'attention que la parcelle OB225, marquée par la légende espace boisé classé, n'est pas boisée et qu'elle est actuellement enherbée. Ne s'agirait-il pas erreur de dessin sur le plan ?
- f) **Madame LHEUREUX-JOUVENET** propriétaire sur la commune demande de reconsidérer la

constructibilité de ses terrains qui ont fait l'objet d'une promesse de vente et d'un sursis à statuer. Elle a précisé dans un deuxième temps ses attentes, notamment à que les parcelles ZI 315 ;317 ;319 ; 272 ;278 soient reclassées constructibles. De plus, elle demande qu'une profondeur suffisante sur la parcelle ZI-34 le long de la RD 444, au centre du village soit constructible.

- g) **Madame HAM Liliane et plusieurs membres de la famille**, demande que la limite de l'espace « jardins et verger » situé au milieu de leur parcelle soit déplacé en zone A de l'autre côté de la zone UA (**demande similaire à celle de M. CALOW**).
- h) **Monsieur COLUSSI Damien** (habitant de la commune), demande à ce qu'une partie de la parcelle B614 soit ouverte à la construction selon le plan ci-joint, en contre partie du déclassement constructible de la parcelle B541.
- i) **Monsieur OUDOT Laurent** (propriétaire) demande à ce qu'une partie de sa parcelle ZK 31 soit reclassée en zone constructible dans le prolongement du bâti existant.

Le Président de la « TCM » ou son représentant dispose d'un délai de quinze jours, à compter de la réception de ce procès-verbal, pour faire parvenir au Commissaire Enquêteur, les réponses qu'appellent de sa part les observations recueillies au titre de la présente enquête publique aux adresses suivantes :

- M. Alain JAQUINET 29 rue Gérard de Nerval 51470 Saint Memmie
- jaquinet.alain10@orange.fr

Le rapport et les conclusions seront transmis à Monsieur le Président de TCM et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Châlons en Champagne, dans les délais légalement définis à l'article L123-15 du Code de l'Environnement.

Fait à LES BORDES-AUMONT le vendredi 24 octobre 2025

Le commissaire Enquêteur

ALAIN JAQUINET

Reçu le 24 octobre 2025

TROYES CHAMPAGNE METROPOLE

AUMONT »,
Conseiller Communautaire

Le Maire de « LES BORDES-



Le Maire
Commune Les Bordes-Aumont
M, Laurent CHATEL

Réponse au PV de synthèse du commissaire-enquêteur
Les Bordes-Aumont, élaboration du Plan Local d'Urbanisme

- a) **M. ALCON Geoffroy** (habitant la commune) est venu se renseigner sur le classement de ses parcelles 628/627/601), situées en zone UA dans le secteur « Les Siglières ». Les dispositions fixées au PLU sont conformes à ses vœux.

Réponse de la commission communale : Cette demande ne suscite pas de réponse particulière puisqu'il s'agit d'une demande de renseignements sur le classement de ses parcelles 628/627/601 dans le secteur des Siglières. Il n'a pas de remarque.

- b) **M. GOULART Olivier** (habitant de la commune) est propriétaire de la parcelle B624, attenante à sa propriété n°496, qui est classée en zone UA, dans le secteur « jardins et vergers » et donc avec une constructibilité restreinte. Il demande à ce que des constructions de loisirs, de type chalet bois, à vocation d'accueil touristique puissent être autorisées, au même titre que les abris de jardins et piscine, tout en respectant les limites fixées à l'article 2-1-e (10% de l'unité foncière), ou de type habitat mobile (roulotte, mobile-home, yourte, tiny-house...), destinées à l'accueil de tourisme type gîte à la ferme ou de campagne, autour d'une piscine.

Réponse de la commission communale : La commission indique qu'autoriser ce type de constructions dans les secteurs « jardins et vergers » est à l'encontre de l'objectif porté par cette identification, en l'occurrence la préservation d'espaces peu imperméabilisés permettant de maintenir un couvert végétal dans la commune.

La commission souligne qu'à ce jour aucun projet viable ne lui a été présenté, ainsi elle ne souhaite pas répondre favorablement à la demande de M. Goulart considérant qu'elle ne dispose pas de garanties quant à la faisabilité et à la qualité du projet. Cependant, la commission souligne qu'elle n'est pas fermée à un développement d'une activité touristique cadrée dans le centre-bourg. Elle informe donc M. Goulart que sous réserve de la présentation d'un projet en accord avec les souhaits de la municipalité, une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pourrait être proposée.

La décision prise vise à encourager le porteur de projet à structurer sa démarche tout en protégeant la commune contre un développement non maîtrisé.

- c) **M et Mme DUSACQ Maurice** (habitant la commune, 11 rue des herbues) voulaient s'assurer de la constructibilité d'une partie de leur parcelle. Ils s'interrogent sur l'impact de la taxation foncière du fait de la perte de valeur de leur terrain liée à la réduction de la constructibilité.

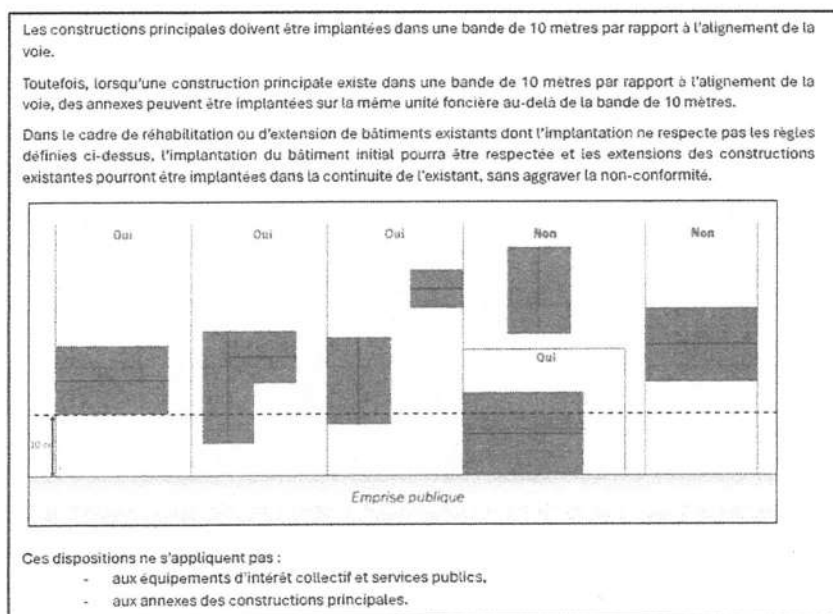
Réponse de la commission communale : La commission souligne que les problématiques de fiscalité n'ont pas de lien avec le Plan Local d'Urbanisme.

- d) **M GUEGUEN David**, propriétaire d'une parcelle sur la commune, (section B 616-618-620-663), dont l'essentiel est concerné par le classement en zone UA, dans le secteur « espaces jardins et vergers », demande à ce qu'une partie de ses parcelles 620 et 616 soit reclassée en zone constructible, sans toutefois remettre en cause l'essentiel du classement de l'espace « jardins et vergers », selon le plan et le projet de construction en cours depuis mars 2025. (voir plan ci-joint).

Réponse de la commission communale : La commission souligne qu'un des points clés de la méthodologie choisie dans le cadre de l'élaboration du PLU a été de mettre un terme aux constructions en deuxième rideau. En effet, ces dernières engendrent une disparition des cœurs d'ilots végétalisés qui permettent de maintenir de la fraîcheur, un cadre paysager qualitatif ainsi qu'un tissu moyennement dense tel que cela est traditionnellement le cas dans le village. Cela permet de répondre à l'objectif 2.4 du PADD qui mentionne l'importance de l'intégration qualitative des constructions récentes dans le tissu urbain existant.

Cela a également permis de maîtriser l'urbanisation et de réaliser le PLU en compatibilité avec le SCoT des Territoires de l'Aube.

De plus, même si l'identification « jardins et vergers » était réduite, la construction resterait impossible. En effet, le règlement écrit stipule que les constructions doivent s'implanter dans une bande de 10 mètres depuis la voie publique (cf extrait du règlement ci-dessous). La parcelle étant située à l'arrière de la rue des Herbus, elle se trouve bien au-delà de cette bande de 10 mètres.



Ainsi, les demandes concernant la modification de l'espace « jardins et vergers » ne peuvent pas être satisfaites. Il est décidé de maintenir le zonage « espace jardin » tel que présenté à l'arrêt du PLU et à l'enquête publique en rappelant que des annexes peuvent être implantées dans ces « espaces jardin ». Il est précisé que la règle d'implantation des constructions dans la bande des 10 mètres suivant le schéma ci-dessus (extrait du règlement écrit), qui illustre l'impossibilité de construire en deuxième rideau et ainsi dans « l'espace jardin ».

- e) **M.CALOW Hervé**, propriétaire et habitant la commune, souhaite que son terrain composé des parcelles OB 0356 et 0245 actuellement constructibles, restent constructibles dans le projet de PLU en cours, considérant que le nouveau découpage proposé est totalement arbitraire sans délimitation physique réelle (parcellaire, fossé ou chemin.), entraînant une dévalorisation majeure de sa propriété. A défaut, de reconsidérer le plan, il serait a minima dommageable, de déplacer la zone UA jardin-verger de l'autre côté de la limite actuelle de la zone UA, pour lui donner un peu plus de profondeur pour construire. Enfin, il attire l'attention que la parcelle OB225, marquée par la légende espace boisé classé, n'est pas boisée et qu'elle est actuellement enherbée. Ne s'agirait-il pas erreur de dessin sur le plan ?

Réponse de la commission communale : La commission souligne qu'un des points clés de la méthodologie choisie dans le cadre de l'élaboration du PLU a été de mettre un terme aux constructions en deuxième rideau. En effet, ces dernières engendrent une disparition des cœurs d'îlots végétalisés qui permettent de maintenir de la fraîcheur, un cadre paysager qualitatif ainsi qu'un tissu moyennement dense tel que cela est traditionnellement le cas dans le village. Cela permet de répondre à l'objectif 2.4 du PADD qui mentionne l'importance de l'intégration qualitative des constructions récentes dans le tissu urbain existant.

De plus, même si l'identification « jardins et vergers » était réduite, la construction resterait impossible. En effet, le règlement écrit stipule que les constructions doivent s'implanter dans une bande de 10 mètres depuis la voie publique (cf extrait du règlement présenté ci-avant – demande de M. Gueguen). La parcelle étant située à l'arrière de la rue des Herbus, elle se trouve bien au-delà de cette bande de 10 mètres.

Les demandes concernant la modification de l'espace « jardins et vergers » ne peuvent pas être satisfaites. Il est décidé de maintenir le zonage "espace jardin" tel quel en rappelant que des annexes peuvent y être implantées. Il est précisé que c'est la règle d'implantation des constructions dans la bande des 10 mètres, en y joignant le schéma explicatif du règlement pour illustrer l'impossibilité de construire en deuxième rideau.

La commission accède à la demande de M. Calow de supprimer l'identification Espaces Boisés Classés sur la parcelle OB225 qui n'est en effet pas boisée.

- f) **Mme. LHEUREUX-JOUVENET** propriétaire sur la commune demande de reconsidérer la constructibilité de ses terrains qui ont fait l'objet d'une promesse de vente et d'un sursis à statuer. Elle a précisé dans un deuxième temps ses attentes, notamment à que les parcelles ZI 315 ;317 ;319 ; 272 ;278 soient reclassées constructibles. De plus, elle demande qu'une profondeur suffisante sur la parcelle ZI-34 le long de la RD 444, au centre du village soit constructible.

Réponse de la commission communale : Concernant la parcelle ZI34. La commission rappelle qu'un premier projet de lotissement lui avait été présenté puis a finalement été retiré au regard des coûts liés aux fouilles archéologiques jugées nécessaires suite à des pré-fouilles. L'aménagement de ce site se révèle donc complexe et coûteux.

De plus, il est reconnu que le terrain est humide, il se gorge d'eau régulièrement comme en témoigne la photo ci-jointe. Si la commune reconnaît la possibilité d'adapter des constructions à ce type de terrain, elle ne souhaite cependant pas engager sa responsabilité dans le cas où des futurs habitants seraient sinistrés.

Ces contraintes ont été prises en compte lors du travail sur la réduction des surfaces constructibles, nécessaires dans le cadre de la mise en compatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT des Territoires de l'Aube.



En effet, considérant l'objectif de réduction de consommation d'espaces, la commission a choisi de concentrer le potentiel constructible qui lui est octroyé sur des parcelles plus facilement aménageables.

Concernant les autres parcelles propriétés de Mme Lheureux-Jouvenet, celles-ci étant majoritairement situées à plus de 10 mètres de l'alignement de la voie, les dispositions du règlement écrit les rendent de fait inconstructible pour une construction principale.

Ainsi, la demande ne peut pas être satisfaite. Il est décidé de maintenir le classement de la parcelle ZI 34 en zone agricole, principalement en raison de la prise en compte de la zone humide, du coût de l'aménagement lié aux fouilles et du fait que ce projet ne permet pas au PLU d'être compatible avec les objectifs de SCoT.

Pour les autres parcelles, la règle d'implantation (schéma présenté ci-avant) ne permet pas les constructions en deuxième rideau.

- g) **Mme HAM Liliane** demande que la limite de l'espace « jardins et verger » situé au milieu de leur parcelle soit déplacé en zone A de l'autre côté de la zone UA (demande similaire à celle de M. CALOW).

Même réponse de la commission communale que M. CALOW (e) : demandes traitées conjointement car ces deux habitants résident rue du Lavoir, au hameau de Bray.

- h) **M. COLUSSI** (habitant de la commune), demande à ce qu'une partie de la parcelle B614 soit ouverte à la construction selon le plan ci-joint, en contre partie du déclassement constructible de la parcelle B541.

Réponse de la commission communale : Le travail sur le zonage a cependant été réalisé en limitant les deuxièmes rideaux afin de maintenir des fronts bâtis cohérents conformément aux objectifs « Prôner une harmonie du tissu bâti » et « Valoriser l'architecture locale » inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Au-delà des problématiques paysagères liées à ce type d'implantation, les deuxièmes rideaux sont très consommateurs de surfaces constructibles, or, la commune est engagée dans une procédure d'élaboration de PLU afin de répondre aux objectifs du SCoT des Territoires de l'Aube et notamment la réduction des surfaces constructibles. Ainsi, les élus ne souhaitent pas répondre favorablement à cette demande, afin de préserver des cœurs d'ilots végétalisés qui permettent de maintenir de la fraîcheur, un cadre paysager qualitatif ainsi qu'un tissu moyennement dense tel que cela est traditionnellement le cas dans le village. Cela permet de répondre à l'objectif 2.4 du PADD qui mentionne l'importance de l'intégration qualitative des constructions récentes dans le tissu urbain existant.

De plus, même si l'identification « jardins et vergers » était réduite en arrière de parcelle, la construction resterait impossible sauf pour des annexes.

Cependant, une solution alternative est adoptée par la commission qui décide de supprimer l'espace « jardins et vergers » sur une partie de la parcelle 614. Ainsi, une petite part de terrain constructible est redonnée à M. Colussi, lui permettant d'envisager une division à l'avenir.

En revanche, la proposition d'un échange avec la parcelle 541 est refusée. La commission rappelle que la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne permet pas la construction en deuxième rideau. En effet, le règlement écrit stipule que les constructions doivent s'implanter dans une bande de 10 mètres depuis la voie publique (cf extrait du règlement ci-avant dans les autres demandes). La parcelle étant située à l'arrière de la rue des Herbus, elle se trouve bien au-delà de cette bande de 10 mètres.

- i) **M. OUDOT** (propriétaire) demande à ce qu'une partie de sa parcelle ZK31 soit reclassée en zone constructible dans le prolongement du bâti existant.

Réponse de la commission communale : La commission ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande.

En effet, cette parcelle n'est desservie par aucun réseaux ni voirie. De plus l'ouvrir à l'urbanisation reviendrait à permettre l'étirement des constructions sur des terres agricoles engendrant une consommation d'espaces contraire aux objectifs fixés par le SCoT des Territoires de l'Aube.

Cela va également à l'encontre de l'objectif 1.4 du PADD « Agir pour le maintien et le développement de l'activité agricole : [...] Les terres agricoles de la commune ont pour beaucoup un bon potentiel pédo-agronomique qu'il convient de préserver ».

Piece n°2

GUEGUEN David

Extrait projet de zonage du PLU demande de requalification



Amuse au r/s le
le 24/10/2025
KCE