

## SYNTHÈSE ENQUÊTE PUBLIQUE DU 22 SEPTEMBRE AU 24 OCTOBRE 2025

### **RÉPONSES APPORTÉES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC :**

#### **Observation n°1 :**

##### **Cette demande ne suscite pas de réponse particulière.**

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.

#### **Observation n°2 :**

##### **Réponse défavorable**

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.

#### **Observation n°3 :**

##### **Cette demande ne suscite pas de réponse particulière.**

Les problématiques de fiscalité n'ont pas de lien avec le Plan Local d'Urbanisme.

#### **Observation n°4 :**

##### **Réponse défavorable**

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.

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. 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 illustre l'impossibilité de construire en deuxième rideau et ainsi dans « l'espace jardin ».

#### **Observation n°5 :**

##### **a. Réponse défavorable**

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 que 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.

##### **b. Réponse favorable**

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

#### **Observation n°6 :**

##### **Réponse défavorable**

Concernant la parcelle Z134. 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. 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 du demandeur, 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 ne permet pas les constructions en deuxième rideau.

### **Observation n°7**

#### **Réponse défavorable**

**Même réponse de la commission communautaire** que l'observation n°5 : demandes traitées conjointement car ces deux habitants résident rue du Lavoir, au hameau de Bray.

### **Observation n°8**

#### **Réponse favorable avec une solution alternative**

Le travail sur le zonage a 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 au demandeur, 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. La parcelle étant située à l'arrière de la rue des Herbus, elle se trouve bien au-delà de cette bande de 10 mètres.

**Observation n°9**

**Réponse défavorable**

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 ».

## **RÉPONSES APPORTÉES AUX OBSERVATIONS DES SERVICES DE L'ÉTAT ET PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES :**

### **État**

- Les propositions de complément du rapport de présentation, du règlement, du zonage et des annexes permettant de compléter les informations du diagnostic de territoire et d'assurer une meilleure compréhension des dispositions règlementaires sont acceptées. Ces pièces sont complétées en conséquence.
- Concernant l'avis de la CDPENAF émis le 30 Juillet 2025, le règlement est complété de prescriptions encadrant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone A et N.

### **Chambre d'Agriculture**

- Le règlement est adapté concernant l'aspect extérieur des constructions agricoles en zone A.

### **Syndicat DEPART – SCoT des Territoires de l'Aube**

- Les propositions de complément du rapport de présentation et du règlement, permettant de compléter les informations du diagnostic de territoire et d'assurer une meilleure compréhension des dispositions règlementaires sont acceptées. Ces pièces sont complétées en conséquence.
- Le règlement est complété concernant la réglementation du commerce en zone UA.
- En ce qui concerne la définition d'une sous-zone agricole inconstructible afin de préserver la coupure d'urbanisation entre le bourg et le hameau de Bray, la commission est favorable à ce changement.
- Concernant la suppression de certains EBC, ces derniers ont été supprimés car situés dans l'emprise de la servitude liée à la ligne électrique et à la conduite de gaz. Le classement en EBC de ces boisements est donc incompatible avec les besoins des gestionnaires de réseaux.
- Concernant la réglementation des éléments de paysage en zone agricole, la commission a fait le choix de laisser les exploitations évoluer sans les contraindre avec des espaces végétalisés.

### **Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)**

- La MRAe ne s'est pas exprimée dans les délais prévus par l'article R.104-25 du code de l'urbanisme. Aussi, l'avis est tacite réputé favorable et n'entraîne pas de modification du dossier.

### **NATRAM**

- Les informations transmises par NATRAM sont ajoutées en annexes afin de compléter les données des servitudes.

- Le règlement est également mis à jour de dispositions permettant aux constructions et installations du gestionnaire de déroger aux dispositions du règlement pour des motifs techniques.

### **RTE**

- Conformément aux informations transmises par RTE, la liste des servitudes et les annexes du PLU sont mises à jour pour tenir compte des remarques exprimées.
- Les espaces boisés classés ont bien été ôtés pour le passage des lignes moyenne et haute tension.
- Le règlement est mis à jour afin de permettre au gestionnaire de déroger aux dispositions du règlement pour des motifs techniques.