

Rapport d'enquête publique concernant la révision du Plan Local
d'Urbanisme de la commune de BUCHERES (Aube),
par la communauté d'Agglomération
TROYES CHAMPAGNE METROPOLE
dont le siège est à TROYES (10001), 1, place Robert GALLEY



Le 17 novembre 2025

Le Commissaire enquêteur

Gérard BRU

Destinataires :

Mairie de BUCHERES

Troyes Champagne Métropole

Préfecture de l'Aube

Tribunal administratif de Châlons en Champagne

Sommaire

Préambule.....	3
1 - Présentation de la commune de BUCHERES.....	3
2 – Objet de l'enquête publique.....	4
2.1 – Objectifs poursuivis dans le cadre de l'élaboration du PLU	5
2.2 – Les enjeux	6
2.3 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	8
2.4 - Avis des Personnes Publiques Associées (PPA).....	9
3 - Organisation de l'enquête	9
3.1 - Désignation du Commissaire enquêteur.....	9
3.2 - Préparation du Commissaire enquêteur	9
3.3 – Mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	9
3.4 – L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique	17
3.5 - Composition du dossier d'enquête publique	17
3.6 - Dossiers et registre papier paraphés et signés	18
3.7 – Publicité	18
3.7.1 - Publicité légale	18
3.7.2 - Affichage légal	19
3.7.3 – Information des habitants de BUCHERES.....	19
3.9 - Déroulement de la procédure	19
3.10 - Climat de l'enquête	19
3.11 - Clôture de l'enquête	19
4 - Contribution publique	19
4.1 - Bilan des observations	19
4.2 – Analyse des observations du public.....	20
4.3 - Procès-verbal de synthèse des observations du public	30
4.4 - Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations du public.....	30
5- Conclusion et avis motivés	30
Annexes	31

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme de Buchères a été approuvé le 21 février 2008. Il a connu plusieurs modifications, dont la dernière en date a été approuvée le 5 avril 2022.

Par délibération en date du 24 mai 2022, le conseil municipal de Buchères a décidé de prescrire la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La révision du PLU est soumise à la réalisation d'une évaluation environnementale. La conduite de l'évaluation environnementale se construit en quatre étapes principales :

1. Apporter les éléments de connaissance environnementale utiles à l'élaboration du document d'urbanisme.
2. Aider aux choix d'aménagements et à l'élaboration du contenu du document d'urbanisme.
3. Contribuer à la transparence des choix et rendre compte des impacts des politiques publiques.
4. Préparer le suivi de la mise en œuvre dès l'approbation du PLU.

1 - Présentation de la commune de BUCHERES

La commune de Buchères se situe dans le département de l'Aube en Région Grand-Est. Au 1er janvier 2022, elle compte 1 827 habitants et s'étend sur 7.14 km².

Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération de Troyes Champagne Métropole. La commune est située dans la confluence de Troyes et est caractérisée par l'unité paysagère de la Champagne Humide.

Buchères est identifiée comme une commune de la première couronne à l'échelle du SCoT. Située au centre de l'Aube, sa localisation lui permet de rejoindre Troyes en 15 minutes de route, Châlons-en-Champagne en 1 heure et Reims en 1 h 30 de route.

Le département de l'Aube est entouré par le département de la Haute-Marne, de la Marne, de l'Yonne, de la Seine-et-Marne ainsi que la Côte-d'Or.

Le territoire est caractérisé par le paysage de la Champagne.



Figure 1. Localisation de Buchères à l'échelle du département de l'Aube

Les communes limitrophes de Buchères sont :

- Bréviandes au Nord.
- Saint-Thibault au Sud-Est.
- Moussesey au Sud.
- Verrières à l'Est.
- Saint-Léger-près-Troyes à l'Ouest.

2 – Objet de l'enquête publique

Le PLU est l'opportunité pour la municipalité de planifier son développement urbain et de contrôler la croissance démographique. Le territoire a connu une forte croissance démographique ces dernières années. Cette évolution trop importante peut devenir un risque pour la qualité de vie des habitants en raison d'un manque d'équipements et d'une urbanisation peu satisfaisante.

C'est pour cela que la commune a souhaité simplement ouvrir à l'urbanisation les secteurs faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Ces secteurs font l'objet d'un projet d'aménagement avancé, autorisé sous l'égide de l'ancien PLU.

En raison de l'avancée des démarches, il a été décidé de conserver ces secteurs comme zone à urbaniser afin de laisser ces projets se réaliser. D'après les prévisions démographiques liées aux autorisations d'urbanisme en cours, 500 habitants supplémentaires arriveront sur le territoire dans les prochaines années, soit une croissance annuelle de 1,82 % par rapport à la population municipale de 2019 de 1 827 habitants. Environ 220 logements seront créés dans le cadre des autorisations d'urbanisme valides.

Concernant la consommation d'espaces à vocation d'activités économiques et d'équipements, les zones d'activités de la commune sont structurantes à l'échelle du SCoT et s'inscrivent donc dans l'enveloppe allouée à ces activités.

Profitant de sa proximité avec la ville de Troyes et de son importance en matière d'emplois dans le bassin d'emploi Troyen, le PLU prévoit une consommation foncière d'environ 100 hectares pour le développement économique.

Cette enveloppe foncière concerne principalement le parc logistique de l'Aube. La zone d'activités situées au Sud-Est du banc communal (limitrophe de la commune de Saint-Thibault) se développera dans le cadre d'une densification au sein de son périmètre existant.

Concernant les espaces naturels, leur protection est un enjeu majeur du projet. Les continuités écologiques (milieux boisés, milieux aquatiques, ripisylve, cœur d'îlots, espace de respiration) sont préservées.

La commune a souhaité également appuyer sur le caractère remarquable de certains éléments présents sur son territoire. Elle a donc identifié, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, de nombreux éléments architecturaux remarquables et certains quartiers.

Les zones à enjeux et à risques ont également été prises en compte dans la révision du PLU afin de limiter la vulnérabilité de la population vis-à-vis de ces risques.

A travers la révision du PLU, la commune de Buchères a souhaité apporter une véritable vision qualitative du projet communal plutôt qu'une vision quantitative liée à la consommation d'espaces et à un développement non contrôlé induisant des problématiques d'urbanisation et sociétales.

2.1 – Objectifs poursuivis dans le cadre de l'élaboration du PLU

La commune de Buchères a décidé, par délibération en conseil municipal en date du 24 mai 2022 de réviser son Plan Local d'Urbanisme.

Les objectifs de cette présente révision sont les suivants :

- Une mise en cohérence avec le Schéma de Cohérence Territoriale des Territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020 et entré en vigueur le 29 juillet 2020.
- Développer une démographie harmonieuse conformément avec son identité et son histoire tout en prenant en compte la capacité de ses équipements.
- Renforcer son réseau de déplacement de modes doux afin de faciliter l'accès aux équipements, services et commerces et dans le but de limiter le déplacement des véhicules à moteurs thermiques.
- Limiter et organiser le volume des extensions urbaines et organiser leur développement dans le temps.
- Redéfinir l'affectation des sols dans le cadre d'une réorganisation du territoire communal, conformément au code de l'urbanisme.
- Protéger le caractère du bâti ancien et l'adapter aux enjeux énergétiques et besoins des ménages.
- Promouvoir les énergies renouvelables sans dénaturer le bâti et le paysage.
- Valoriser et protéger les espaces naturels et notamment l'Hozain et sa vallée ainsi que les espaces boisés et la biodiversité.
- Préserver l'activité agricole.
- Mettre en adéquation les emplacements réservés avec le projet de territoire.

Le PLU doit permettre de donner à la commune les moyens de préserver son cadre de vie et de mener à bien un développement cohérent.

2.2 - Les enjeux

ATOUTS	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> • Une forte croissance démographique • Un renouvellement de la population • Un faible taux de logements vacants • Un dynamisme économique généré par les entreprises implantées sur la commune • Un indice de concentration de l'emploi important • Une bonne gamme d'équipements publics • Une bonne desserte routière • Un potentiel touristique (quelques hébergements ainsi que la présence de l'Hozain) • Une urbanisation soucieuse de l'intégration des constructions neuves • Des quartiers anciens préservés • Des éléments patrimoniaux remarquables • Des zones d'activités économiques en périphérie • Un réseau hydrographique dense composé de la Seine et de ses affluents tels que l'Hozain • Une Trame Verte et Bleue qui se dessine aux abords des cours d'eau • Un patrimoine naturel à protéger • Une assise géologique stable • Un relief de faible amplitude 	<ul style="list-style-type: none"> • Contrôler la croissance démographique • Continuer le renouvellement de la population • Conforter les activités économiques et les emplois sur le territoire • Préserver les terres agricoles • Maintenir un bon niveau d'équipements publics et d'intérêt collectif • Développer le potentiel touristique de la commune • Renforcer le rôle de centralité du centre ancien • Intégrer une démarche qualitative d'intégration paysagère des quartiers résidentiels et économiques • Identifier et protéger les éléments remarquables du patrimoine bâti • Envisager des formes urbaines peu consommatrices d'espaces • Penser l'urbanisation de la commune à partir de l'enveloppe urbaine existante • Limiter la consommation foncière d'espaces agricoles et naturels • Préserver les éléments du patrimoine naturel qui contribuent à la valeur écologique de Buchères • Préserver la trame verte et bleue • Envisager prioritairement les nouvelles constructions en dehors de ces zones d'intérêt patrimonial

FAIBLESSES	ENJEUX
<ul style="list-style-type: none"> • Un vieillissement de la population • Un parc de logements majoritairement composé de maisons • Une population qui ne travaille pas sur la commune • Des migrations pendulaires importantes • Un réseau de liaisons douces à développer • Un tissu urbain discontinu • Urbanisation à travers des opérations d'aménagement peu denses et réalisées principalement en extension urbaine • De nombreux risques naturels et technologiques • Plusieurs ICPE • Des sites industriels potentiellement pollués • Des servitudes d'utilité publique présentes sur la commune • Des nuisances sonores importantes liées au trafic sur les routes départementales, notamment dans la traversée du bourg 	<ul style="list-style-type: none"> • Attirer une population jeune afin de continuer le renouvellement de la population • Accompagner le vieillissement de la population • Diversifier l'offre de logement afin de répondre aux nouveaux besoins • Favoriser les déplacements moins polluants (transports collectifs) ou les mobilités douces et actives • Limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles et naturels, en mettant en œuvre les principes de densification et de renouvellement urbain • Prévoir une stratégie de valorisation de l'existant • Protéger les biens et les personnes face aux risques • Tenir à distance les projets de développement des sources de risque et des nuisances • Eviter les zones soumises aux nuisances sonores

2.3 – Les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dites « sectorielles » sont définies dans le PLU :

- La zone 1AU et le secteur Aa « Les Grands Nauzois »
- La zone 1AU « Le Clos »
- La zone 1AU « Les Navettes »
- La zone 1AU « Avenue des Martyrs/Le Clos »
- Une zone UC « Rue des Vaucelles »

Les opérations de construction ou d'aménagement qui se réaliseront dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit. Aussi, elles ne fixent pas de localisation précise des différents éléments à prendre en compte dans l'aménagement des zones.

Le PLU comprend également des OAP dites « thématiques » pour la déclinaison de la Trame Verte et Bleue et la prise en compte du bio climatisme et des énergies renouvelables.

A noter que dans certaines OAP les travaux sont en cours et que ce sont des projets de lotissements collectifs.

Pour les 5 premières OAP sectorielles on va se préoccuper :

- 1 – De la mise en valeur de l'environnement, de la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.
- 2 – De la mixité fonctionnelle et sociale.
- 3 – Des déplacements et dessertes des terrains par les voies et réseaux.

Pour l'OAP concernant la trame verte et bleue :

- 1 – Protéger les corridors écologiques de la Trame Verte.
- 2 – Protéger les massifs boisés au sein des espaces urbanisés et aux abords de la vallée de l'Hozain et de la Seine.
- 3 – Protéger les éléments de la Trame Verte et Bleue intra-urbaine (Fonds de jardins, cœurs d'îlots, espaces de respiration.
- 4 – Protéger les plans d'eau de la vallée de la Seine.
- 5 – Préserver les espaces agricoles avec des milieux ouverts.

Fragmentation potentielle : espaces urbanisés ou à urbaniser.

Fragmentation potentielle linéaire : infrastructures routières.

Pour l'OAP Bio climatisme & énergies renouvelables

- 1 – Intégrer la conception bioclimatique dans les constructions.
- 2 – Inscrire son projet dans son environnement.
- 3 – Définir une implantation sobre et optimale.
- 4 - Envisager la mise en place de systèmes de production d'énergies renouvelables et les intégrer correctement à son projet de construction.
- 5 - Favoriser la mutualisation des dispositifs énergétiques.
- 6 - Développer le recours aux énergies renouvelables pour couvrir les besoins énergétiques sans compromettre les paysages urbains.

Qu'est-ce que l'OAP « Bio climatisme et Energies Renouvelables » ?

L'OAP « Bio climatisme & Energies Renouvelables » contribue à répondre aux enjeux énergétiques et s'inscrit dans le contexte national de sobriété énergétique. Elle traduit la volonté de la commune de favoriser le développement des énergies renouvelables et les initiatives en faveur des économies d'énergie dans un contexte national de raréfaction des ressources et d'augmentation continue des prix de l'énergie. Cette orientation d'aménagement et de programmation est principalement constituée de recommandations et de préconisations pour l'intégration des dispositifs d'énergies renouvelables et pour réduire les besoins énergétiques des constructions en profitant des caractéristiques climatiques du territoire.

2.4 -Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) :

Extrait de l'avis de la Direction Départementale des Territoire de l'Aube

« Suite à l'arrêt du projet de révision du Plan local d'Urbanisme (PLU) de la commune de BUCHERES, vous avez sollicité l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) au regard des articles L151-12 et L151-13 du code de l'Urbanisme.

Lors de la réunion du 20 mars 2025, la CDPENAF a examiné le projet de révision et a émis un avis favorable à la majorité sous réserve de :

- En termes de surfaces, bien préciser qu'il s'agit à chaque fois d'emprise au sol.
- En zone naturelle, il convient de réglementer l'implantation des extensions des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Extraits de l'avis de l'Autorité Environnementale MRAe

N° réception portail : 003698/A PP n°MRAe 2025AGE78

L'Autorité environnementale recommande principalement à la collectivité de :

- Revoir son projet de PLU afin qu'il soit compatible avec les objectifs et les orientations du SCoT concernant les objectifs de modération de consommation foncière, notamment en ce qui concerne l'enveloppe foncière affectée pour Troyes Champagne Métropole aux zones d'activités économiques de fonction structurante.
- Justifier les besoins en logements en s'appuyant sur les tendances démographiques (taux de variation annuel et desserrement des ménages) pondérées par les orientations et objectifs définis au SCoT des Territoires de l'Aube.
- Réaliser une étude d'incidences Natura 2000 conclusive sur la caractérisation des incidences significatives ou non de la mise en œuvre du PLU sur les sites Natura 2000 les plus proches dans un rayon de 10 à 20 km.
- Compléter le dossier par une expertise « zones humides » sur les zones à urbaniser 1AU, et justifier la localisation de l'emplacement réservé n°8 affectés à l'élargissement de la route départementale RD 671 sur une zone humide « Loi sur l'eau » et décliner la séquence Éviter, Réduire, Compenser dite ERC10, en lien avec l'Agence routière départementale, bénéficiaire de l'emplacement réservé ;
- Limiter a minima les annexes en zone naturelle N , aux seuls abris de jardin d'une emprise au sol limitée à 20 m² par unité foncière.
- Respecter les objectifs de préservation et de conservation des éléments de paysage fixés à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et retirer ou encadrer plus strictement la possibilité de construire ou de détruire des éléments de paysage à protéger.
- Réaliser un inventaire des haies sur le territoire communal et les préserver par le biais de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme au même titre que les autres structures végétales du territoire.
- Prendre des mesures en vue de lutter contre les pollutions diffuses (en signalant par exemple l'existence du Programme d'actions régional « nitrates » Grand Est applicable depuis le 1er septembre 2024) dans un souci de préservation de la ressource en eau et démontrer que la station de traitement des eaux usées sera en mesure d'absorber les rejets issus du projet de développement résidentiel et économique.
- Actualiser les données sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et reporter sur les règlements graphiques les différentes zones d'effets des ICPE qui impactent le territoire communal.
- Actualiser le diagnostic de la vulnérabilité du territoire au changement climatique et définir des actions lui permettant de s'adapter à ce changement, les intégrer le cas échéant dans la révision du PLU.

- Indiquer quelles énergies renouvelables elle compte favoriser et comment le PLU les intègre dans le respect de la démarche Éviter-Réduire-Compenser pour le choix des secteurs qui y seront dédiés, de façon à retenir ceux de moindre impact environnemental.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter son dossier afin de justifier que son projet de PLU est compatible avec les objectifs et les orientations du SCoT concernant les objectifs de modération de consommation foncière et de respect des enveloppes foncières attribuées, tant au niveau du développement résidentiel qu'au niveau du développement économique.

L'Ae rappelle que le SRADDET devra se mettre en compatibilité avec la Loi Climat et Résilience (en 2025), le SCoT en cascade (en 2027) et le PLU également avec le SCoT (en 2028). Ainsi, anticiper dès à présent la prise en compte des règles du SRADDET et de la loi Climat et Résilience permettra d'éviter d'avoir à modifier à nouveau le PLU peu de temps après l'entrée en vigueur de sa révision. L'Ae recommande fortement à la collectivité de revoir son projet de façon à s'inscrire, par anticipation, dans les dispositions du SRADDET et de la Loi Climat et Résilience.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter son dossier par les objectifs démographiques et les besoins en logements qui en découlent pour accueillir la nouvelle population et répondre au desserrement des ménages. Ces objectifs devront être étayés et justifiés en se basant sur la tendance actuelle (chiffres Insee) pondérée par les orientations et objectifs définis au SCoT des Territoires de l'Aube.

Dans un objectif d'économie du foncier, l'Ae recommande à la collectivité de compléter et mieux justifier l'analyse de densification du tissu urbain en :

- Reclassant les 14,96 ha en zone naturelle N, à défaut d'éléments justifiant de leur classement en zone urbaine UC.
- Précisant les raisons justifiant de la non prise en compte, dans le potentiel en densification, des terrains non bâtis situés intra-muros.
- Identifiant les terrains déjà bâtis ou non pouvant faire potentiellement l'objet de division en vue de la construction.
- Etudiant le potentiel de nouveaux logements par changement de destination ou de mutation du bâti existant (par transformation d'une maison en plusieurs logements par exemple).

L'Ae recommande à la collectivité de clarifier, par le biais d'un tableau par exemple, les chiffres avancés dans son dossier que ce soit en matière de consommation d'espaces pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat, le nombre de logements potentiels dans chaque zone 1AU et en densification, et la densité moyenne retenue par zones à urbaniser.

Il appartient à la collectivité de s'assurer et de justifier, en lien avec le syndicat du SCoT, que les surfaces du Parc logistique de l'Aube entrent ou non dans l'enveloppe affectée aux zones d'activités de fonction structurante.

L'Ae recommande à la collectivité de justifier, en lien avec le syndicat du SCoT, que les surfaces du Parc logistique de l'Aube entrent ou non dans l'enveloppe affectée aux zones d'activités de fonction structurante. Dans l'affirmative, il conviendra de préciser si les surfaces affectées s'inscrivent bien dans les limites de l'enveloppe octroyée à Troyes Champagne Métropole pour l'ensemble de ses zones d'activités de fonction structurante. Dans le cas contraire, il conviendra d'en préciser les raisons (surfaces existantes déjà comptabilisées par exemple).

L'Ae recommande à la collectivité d'expliquer l'identification de secteurs Nj, d'une surface de 14,96 ha au sein des extraits cartographiques du rapport de présentation et de justifier de leur classement en zone urbaine UC. Elle recommande de limiter la réalisation d'annexes en zone naturelle N à 1 seul abri de jardin d'une emprise au sol limitée à 20 m² par unité foncière, de façon à préserver le caractère naturel de la zone N. L'Ae rappelle que l'avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) devra être joint au dossier mis à l'enquête publique.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier de PLU par une étude d'incidences Natura 2000 conclusive sur la caractérisation des incidences significatives ou non de la mise en œuvre du PLU sur les sites Natura 2000 proches.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier par :

- Une expertise zone humide qui comprendra des sondages pédologiques et des inventaires de la végétation spécifique des milieux humides sur les zones à urbaniser AU, et sur les zones constructibles (zones urbaines, zones naturelles et agricoles) non inventoriées et, le cas échéant, de les préserver de tout aménagement pouvant perturber leurs fonctionnalités écosystémiques ainsi que leur zone d'alimentation.

- Les éléments permettant de justifier que l'emprise de l'emplacement réservé n°8 affecté à l'élargissement de la route départementale RD 671 est la solution de moindre impact environnemental et de décliner la séquence dite Éviter, Réduire, Compenser (ERC)49, en lien avec l'Agence routière départementale, bénéficiaire de l'emplacement réservé n°8.

L'ensemble de ces dispositions interpelle fortement l'Ae notamment vis-à-vis de la vocation de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme dont les objectifs de préservation et de conservation d'éléments de paysage se trouvent ainsi non respectés.

L'Ae recommande à la collectivité de :

- Respecter les objectifs de préservation et de conservation des éléments de paysage fixés à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et retirer ou encadrer plus strictement la possibilité de construire ou de détruire des éléments de paysage à protéger.

- Réaliser un inventaire des haies sur son territoire et assurer leur préservation stricte au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

L'Ae recommande à la collectivité de :

- Compléter le dossier par l'annexe technique et le plan du réseau d'eau potable.

- Compléter le dossier par les 3 arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique des captages d'eau potable et indiquer au règlement écrit des zones concernées, que les constructions devront satisfaire aux servitudes établies dans ces arrêtés.

- Mettre en place des actions de communication auprès des personnes concernées (agriculteurs) afin d'agir contre la teneur excessive en nitrates dans l'eau distribuée, en rappelant par exemple l'existence du Programme d'actions régional Grand Est « nitrates » applicable depuis le 1er septembre 2024.

L'Ae rappelle les obligations de conformité au regard de la directive européenne du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux résiduaires urbaines (DERU) : les communes doivent s'équiper de moyens d'assainissement efficaces pour la collecte et le traitement des eaux usées, y compris des eaux pluviales.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier par l'annexe technique du réseau d'assainissement et par l'analyse des impacts du développement résidentiel et du développement industriel projetés sur l'ensemble du réseau d'assainissement afin de démontrer qu'il sera en mesure d'absorber les surplus des rejets issus de son projet de développement avant toute nouvelle ouverture à l'urbanisation.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier par l'arrêté préfectoral du 13 avril 2017 approuvant le Plan de prévention du risque inondation de l'agglomération troyenne.

L'Ae recommande à la collectivité de :

- Corriger le rapport de présentation en actualisant les données et la localisation des installations classées pour la protection de l'environnement.

- Bien prendre en compte le Plan de prévention des risques technologiques de la société DISLAUB en reportant sur le règlement graphique le périmètre du PPRT tel qu'il a été approuvé le 09 décembre 2010.

- Reporter les différentes zones d'effets des installations classées pour la protection de l'environnement qui impactent le territoire de BUCHERES, notamment vis-à-vis des impacts au-delà des limites de propriété et des zones urbaines.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier par :

- La localisation de tous les anciens sites ou activités de services dits CASIAS accueillant ou ayant accueilli une activité industrielle et l'indication dans le règlement écrit qu'en cas de reconversion d'anciens sites industriels une vigilance doit être apportée sur la qualité des sols (pollution potentielle des sols).

- L'inscription au règlement graphique d'une trame « zone de vigilance pour la qualité des sols » assortie d'une disposition dans le règlement écrit, qu'en cas de reconversion d'anciens sites industriels, une vigilance doit être portée sur la qualité des sols et une étude de sols réalisée.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier par l'annexion au PLU de la brochure présentant les principales mesures et dispositions en cas de rupture du barrage du lac-réservoir Seine.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter les dispositions générales du règlement écrit en rappelant l'existence des risques liés aux transports de matières dangereuses notamment en milieu urbanisé.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier par les arrêtés préfectoraux portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres (routières et ferroviaires) et de compléter les règlements graphiques et écrit par les reculs le long des voies concernées.

L'Ae rappelle que Troyes Champagne Métropole a l'obligation de disposer d'un Plan climat air énergie territorial (PCAET) depuis le 1er janvier 2019. L'article L.229-26 du code de l'environnement prévoit en effet la mise en place de ce plan, pour les EPCI à fiscalité propre de plus de 20 000 habitants, avant le 31 décembre 2018 ou dans un délai de 2 ans à compter de leur création ou de la date à laquelle ils dépassent le seuil de 20 000 habitants.

L'Ae recommande à la collectivité de :

Pour lutter contre le changement climatique en réduisant les émissions de gaz à effet de serre :

- Préserver les prairies et les zones humides qui stockent une grande part du carbone.
- Développer les énergies renouvelables, comme indiqué ci-après.
- Développer l'offre de transports en commun et leur promotion entre les communes de l'intercommunalité et avec les intercommunalités voisines, ainsi que les déplacements à pied et à vélo.

Pour adapter le territoire au changement climatique :

- Actualiser le diagnostic de la vulnérabilité du territoire en se référant aux outils précités.
- Définir des actions permettant de s'adapter au changement climatique, et les intégrer le cas échéant dans la révision du PLU.

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le chapitre sur les indicateurs de suivi par les valeurs « zéro », les valeurs cibles ainsi que les modalités de suivi de la mise en œuvre du PLU (mesures correctrices).

L'Ae recommande à la collectivité de compléter le dossier par un résumé non technique de l'évaluation environnementale de la procédure de révision du PLU qui présentera les enjeux environnementaux et leurs modalités de prise en compte.

Extrait de l'avis de la Chambre d'agriculture Aube/ Haute-Marne

Après étude de ce dossier et avec les informations transmises :

- La commune du BUCHERES, actuellement soumise à un PLU, est soumise à une pression foncière plutôt soutenue du fait de sa situation au sein de l'agglomération troyenne, qui constitue de fait un vecteur d'attractivité très important, et ayant amené la commune à ouvrir des secteurs à urbaniser très étendus dans son précédent document d'urbanisme. Le projet, conformément aux prescriptions du SCOT des territoires de l'Aube, propose donc de stopper les extensions urbaines, en privilégiant un comblement des dents creuses et une densification de la commune.
- Le projet de PLU est donc bénéfique au titre de la préservation du foncier agricole, en évitant également l'installation d'extensions résidentielles nouvelles en concurrence et/ou en contact direct avec les terres cultivées. A ce titre, le PLU révisé restitue 24,62 ha et 8,03 ha (initialement fléchées à urbaniser) respectivement en zones Aa (agricole non constructible) et en zone A (agricole constructible sur les Bas de Courgerennes).

- La commune s'étend sur une superficie d'environ 720 ha, dont 345 ha étaient utilisés par l'agriculture en 2018, soit 48 % du territoire. La majorité des terres cultivées sont cependant situées en zone N, de fait non-constructibles du fait de leur caractère inondable.
- La zone A constructible représente donc 22,39 ha seulement. La superficie où il est possible de construire pour l'agriculture passe donc de 13,6 % à seulement 6,5 % des emprises agricoles, du fait de la non-constructibilité absolue des zones initialement fléchées 1AU, qui étaient à l'origine pleinement constructibles pour l'agriculture. Ceci s'apparente certes à un attentisme prudent quant à l'avenir de ces terres, mais il représente néanmoins un recul préjudiciable pour le dynamisme de l'activité agricole, notamment l'installation de nouveaux exploitants, la transmission des exploitations ou encore la diversification et le développement des activités existantes.
- De plus, la disposition réglementaire imposant une distance minimale de 100 m pour l'implantation de nouveaux bâtiments en zone A vis-à-vis des zones 1AU et UC réduit encore, de fait, la constructibilité agricole de moitié. Cette distance nous semble là encore excessive et confiscatoire, d'autant plus que la réglementation ICPE existante semble suffisamment efficace pour protéger les tiers des activités les plus sensibles, notamment d'élevage.

Nous émettons par conséquent pour ce projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme un avis favorable, sous réserve que la commune prenne en considération les remarques précitées quant à la constructibilité des zones agricoles.

Extraits de l'avis de la SNCF Immobilier

Concernant la révision du PLU de BUCHERES nous avons une remarque :

- Dans le document N°6 SUP et notamment la carte des servitudes d'utilités publiques 6b la représentation des SUP T1 n'est pas bonne. En effet, depuis l'entrée en vigueur au 1er janvier 2022 de l'ordonnance 2021-444 du 14 avril 2021 et de son décret d'application n°1772-2021 du 22 décembre 2021, il s'avère que dorénavant l'assiette de représentation des servitudes de type T1 correspond à une bande de terrains de 100m de large (50m de part et d'autre de l'emprise de la voie ferrée). Cette représentation est disponible sur GEOPORTAIL URBANISME : extrait ci-dessous sur la commune de BUCHERES.

3 - Organisation de l'enquête

3.1 - Désignation du Commissaire enquêteur : par décision en date du 9 juillet 2025, le Tribunal Administratif de Châlons en Champagne a désigné en qualité de Commissaire enquêteur M. Gérard BRU et en qualité de Commissaire enquêteur suppléant M. Jean-Pierre GADON pour l'enquête publique concernant la révision du Plan Local du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BUCHERES (Aube), par la Communauté d'Agglomération Troyes Champagne Métropole dont le siège est à TROYES (10001), 1 Place Robert Galley.

3.2 - Préparation du Commissaire enquêteur :

Contact a été pris avec le Directeur du service de l'Urbanisme de TROYES CHAMPAGNE METROPOLE pour fixer les dates des permanences d'accueil du public, les modalités de mise en place de l'enquête à disposition du public par site dématérialisé XENQUÊTES, des dates de la publication de la publicité dans les annonces légales des journaux locaux, de l'affichage et de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

3.3 – Mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) dans le cadre de la révision du PLU de la commune de SAINT-POUANGE

Pour mémoire, aucune modification ne peut avoir lieu entre l'arrêt de projet et la fin de l'enquête publique. Les habitants ainsi que le Commissaire enquêteur doivent se prononcer sur le dossier de PLU « arrêté », abondé des avis des Personnes Publiques Associées. Malgré tout, la commune peut avant l'enquête publique s'engager à procéder à certaines modifications.

3.4 - L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique :

Par arrêté n° AH_2025_0064, TROYES CHAMPAGNE METROPOLE a prescrit l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique pour la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la commune de BUCHERES.

3.5 - Composition du dossier d'enquête publique

Documents présentés au Public sur le site de TROYES CHAMPAGNE METROPOLE X-DEMAT/XENQUETE et sur dossier papier en Mairie.

1. COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS À ENQUETE PUBLIQUE (1 document)
 - COMPOSITION DU DOSSIER
2. DÉLIBÉRATION DE BUCHERES (3 documents)
 - DÉLIBÉRATION D'ÉLABORATION DU PLU
 - DÉLIBÉRATION APPROUVANT LE PADD
 - DÉLIBÉRATION D'ARRÊT DU PLU ET BILAN DE CONCERTATION
3. PROCÉDURE ENQUÊTE PUBLIQUE (6 documents)
 - ARRÊTÉ DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DÉSIGNANT LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
 - ARRÊTÉ DE TCM PRESCRIVANT L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE
 - 04092025 - Libération
 - 04092025 - Est Eclair
 - 22092025 - Est Eclair
 - 22092025 - Libération

4. A – Dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté par le conseil communautaire le 22 mai 2025 (13 documents)
 - 1a – RAPPORT DE PRÉSENTATION ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE
 - 1b – RAPPORT DE PRÉSENTATION ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE - annexes
 - 2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
 - 3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
 - 4a – Plan de zonage et plan bis n°1/4 au 1/5 000
 - 4b – Plan de zonage et plan bis n°2/4 au 1/2 000
 - 4c – Plan de zonage et plan bis n°3/4 au 1/2 000
 - 4d – Plan de zonage et plan bis n°4/4 au 1/2 000
 - 5 – Règlement
 - Annexes : SUP
 - Annexes : SUP Plan d'alignement
 - Annexes : Annexes sanitaires
 - Annexes : Autres Annexes
5. B – Note de présentation non technique (1 document)
 - Note de présentation non technique
6. C – Note de procédure (1 document)
 - Note de procédure
7. D – Avis des personnes publiques associées sur le projet de PLU arrêté le 22 mai 2025 et mémoire en (2 documents)
 - Avis des personnes publiques associées sur le projet de PLU arrêté le 22 mai 2025 et mémoire en répo
 - Avis - Commune de Moussey
8. E – Bilan de la concertation (1 document)
 - Bilan de la concertation
9. F – Porter à connaissance - DDT (3 documents)
 - Lettre Préfet
 - PAC DDT
 - PAC DDT - SUP et Annexes
10. F – Porter à connaissance - SCoT (5 documents)
 - Courrier PAC SCoT
 - Diagnostic de vulnérabilité
 - Documents Anciens
 - Cartes d'enjeux
 - Carte Trame Verte et Bleue Urbaine

3.6 - Dossier et registre papier paraphé et signé

L'ensemble de ces pièces a été paraphé le vendredi 25 septembre 2025 à 14h00. Tous les documents ont été signés par le Commissaire enquêteur et le registre d'enquête a été coté et paraphé.

3.7 - Publicité

3.7.1 - Publicité légale

Conformément aux textes en vigueur, l'enquête publique a fait l'objet des publications dans les annonces légales suivantes :

- Première parution : - L'Est Eclair du jeudi 4 septembre 2025
- Libération Champagne du jeudi 4 septembre 2025
- Deuxième parution : - L'Est Eclair du lundi 22 septembre 2025
- Libération Champagne du lundi 22 septembre 2025

Ces parutions légales sont jointes en annexe

3.7.2 – Affichage légal

En Mairie et sur panneau d'affichage extérieur, l'affichage réglementaire informant de la mise à l'enquête publique du projet d'élaboration du PLU a été effectué.

Le Commissaire enquêteur a vérifié personnellement cet affichage (Annexe).

3.7.3 – Information des habitants de BUCHERES par l'application Pocket sur téléphones portables. Information sur panneau électronique devant l'entrée de la Mairie.

3.7 - Déroulement de la procédure

L'enquête publique comprend les différentes étapes suivantes :

- Désignation par le Président du Tribunal Administratif du Commissaire enquêteur.
 - Publicité de l'enquête (au moins quinze jours avant l'ouverture).
 - Rencontre du Commissaire enquêteur et le responsable du projet.
 - Communication du procès-verbal de synthèse au Maître d'ouvrage.
 - Réponse en mémoire du procès-verbal de synthèse par le responsable de projet.
 - Rédaction par le Commissaire enquêteur du rapport d'enquête, de ses conclusions et avis motivé dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête.

3.8 - Climat de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions. Le climat a été serein et constructif et les échanges avec l'ensemble des intervenants ont été courtois. Aucun incident n'a été relevé au cours de l'enquête. M. le Maire m'a souvent apporté des éléments d'informations concernant cette enquête.

3.9 - Clôture de l'enquête

L'enquête publique a été clôturée le samedi 25 octobre 2025 à 12h00 à l'issue de la dernière permanence tenue par le Commissaire enquêteur. Ce dernier a pu emporter directement le dossier et le registre d'enquête, dans les délais prescrits, aux fins d'un rapport de synthèse qui sera envoyé au maître d'ouvrage pour réponse. Le rapport, avis et conclusions seront ensuite réalisés.

4 - Contribution publique

La Commune de BUCHERES a mis à la disposition du Commissaire enquêteur une salle (salle du conseil) qui était parfaitement adaptée à l'accueil du public dans de bonnes conditions et était également accessibles aux personnes à mobilité réduite. Le secrétariat de la Mairie est resté à disposition du public, aux heures d'ouverture de la mairie, pendant la durée de l'enquête publique pour que le public puisse porter ses observations sur le registre et m'a apporté un soutien logistique.

4.1 - Bilan des observations du public

Permanences de l'enquête publique révision du PLU de BUCHERES (dossier n°E25000075/51)				
Dates	Mairies	Horaires	Consultation du dossier	Observations écrites
Lundi 22 septembre 2025 (ouverture)	BUCHERES	14h00 à 17h00	Consultations : 5	Observations : 4
Mercredi 1 octobre	BUCHERES	14h00 à 17h00	Consultations : 5	Observations : 4
Jeudi 9 octobre	BUCHERES	14h00 à 17h00	Consultations : 7	Observations : 7
Mardi 14 octobre	BUCHERES	14h00 à 17h00	Consultations : 2	Observations : 1
Samedi 25 octobre (Clôture)	BUCHERES	9h00 à 12h00	Consultations : 3	Observations : 2
			Site internet de TCM	Observations : 1
			Courriers ou mails :	4

4.2 - Analyse des observations du public :

Les observations 1,2,3 et 4 concernent les mêmes parcelles, elles sont à rapprocher des observations 7,8,9 et 14. qui concernent des parcelles, qui étaient constructibles et qui ont été reclassées en A, alors que ces parcelles sont entourées de pavillons, construits, situés au cœur de village et dont les propriétaires ont du mal à les faire travailler en agricole.

Observation n°1 : Mme Florence MONMART 15, rue de Louvois 51160 GERMAINE

« Je suis venue consulter le projet de révision du PLU et je suis contre cette révision concernant les parcelles ZH131 et ZH26. »

Commissaire enquêteur : *ces parcelles qui sont au cœur de la ville de BUCHERES étaient constructibles avant le projet de révision, elles sont maintenant classées en zone A (Agricole) ce qui suscite de l'incompréhension.*

Observation n°2 : Mme Lucette BORDET 15, rue des Vaucelles à BUCHERES

« Je suis venue consulter le projet de révision du PLU et ne suis pas d'accord avec le projet. La parcelle ZH 131 sur les Vaucelles était classée constructible à long terme et devient terrain de culture. Même problème pour la parcelle ZH 26. »

« Lucette BORDET déclare que les parcelles Les Vaucelles ZH 113 et ZH 114 sont en jardin et en verger et étaient constructibles. Les parcelles ZH 131 et ZH 26 sont exploitées par un agriculteur sans bail écrit, mais un engagement écrit des 2 parties l'engage à céder la parcelle en cas de construction »

Commissaire enquêteur : *j'ai constaté que les parcelles ZH 113 et ZH 114 ne sont pas identifiées sur plans comme jardin et comme verger, ce qui me semble anormal. De plus l'information d'engagement de restitution des parcelles en cas de construction est une information intéressante pour la commune si, à l'avenir, elle décidait de remettre ces terrains en construction.*

Observation n°3 : Mme Francine ECUVILLON-BELIN 2, impasse des Lilas 58370 ONLAY

« Je suis venue consulter le projet de révision du PLU et je suis contre ce projet concernant les parcelles Les Vaucelles ZH 131 et ZH 26. »

Commissaire enquêteur : *notre rôle a pour objet d'assurer l'information et la prise en compte des intérêts des tiers, et de recueillir l'avis du public sur ces opérations de révision du PLU afin de permettre à la personne publique, dans le cas d'espèce, la commune, de disposer des éléments nécessaires à son information.*

Observation n°4 : Famille DUTERTRE

« Depuis 50 ans, ces terres ont toujours été considérées comme (terrains constructibles à long terme), et la famille a été taxée fiscalement dans ce sens. Aujourd'hui cette révision du PLU va considérablement diminuer la valeur de nos parcelles. »

Commissaire enquêteur : *J'ai reçu 4 personnes de la famille DUTERTRE qui se sont exprimées dans les 4 premières observations, cette famille est actuellement en pleine succession sur les parcelles citées. L'adoption, la révision ou la modification d'un plan local d'urbanisme communal ou intercommunal conduit souvent l'autorité compétente à modifier le zonage dudit plan et à rendre par conséquent des terrains qui étaient constructibles en terrains non constructibles. Toutefois ce zonage peut être contesté en cas d'erreur manifeste d'appréciation. Il existe une procédure qu'un avocat en urbanisme peut utiliser. En tout état de cause, un avocat spécialisé en urbanisme pourra vous accompagner pour analyser les chances de succès de votre action et vous assister pour réunir les éléments nécessaires pour vous opposer au déclassement de votre terrain.*

Observation n°5 : M. Hervé COUCHE

« Je suis venu consulter le projet de révision du PLU et demander des renseignements au commissaire enquêteur. Je reviendrai notifier mes réclamations. »

Commissaire enquêteur : *M. COUCHE a relevé certaines incohérences sur plans et sur le dossier.*

Observation n° 6 : M. COUCHE Didier, M. COUCHE Hervé, Mme COUCHE Jeannine BUCHERES

(Documents joints n°1, courrier)

« Réclamations : parcelles AI14 bas de Courgerennes, ZD 51 Le Village : étaient constructibles et sont devenues agricole dans le nouveau PLU. Nous venons d'en hériter à la suite du décès de notre père, nous avons payé des droits de succession sur des terrains à bâtir ; qui rembourse les droits payés ? De plus, la parcelle AI14 est passée en zone N (Naturelle) alors qu'il y a une agriculture 100% cultivée.

Toute la zone agricole dans la vallée de l'Hozain et la Seine est mise en zone N alors qu'elle est cultivée à 80% par des agriculteurs. Pourquoi ? Le haut de Courgerennes AI102 et 105 acheté en terrains à bâtir, dans le nouveau PLU ça devient « Fonds de jardins en zone verte » donc plus constructibles. Pourquoi ? Impossibilité de faire des maisons à toits plats sur la commune. Pourquoi ? Emprise au sol des habitations sur Courgerennes et le vieux Buchères 20%, le reste de la commune 35%. Pourquoi ces différences ? Interdit d'agrandir une maison plus haut que l'existant. Pourquoi ? »

Commissaire enquêteur : *Ces informations sont pertinentes, le classement en zone N est un classement restrictif : La zone naturelle et forestière (zone N) du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi) est un zonage qui vise à préserver d'une urbanisation notable certains secteurs du territoire. Peuvent être classés en zone N les secteurs à protéger en raison :*

- *De leur caractère d'espaces naturels ou de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- *De la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt (notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique) ;*
- *De la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- *Ou de la nécessité de prévenir les risques (expansion des crues...).*

Le classement en zone N est possible que ces secteurs soient équipés ou non.

Les zones N sont délimitées dans le ou les documents graphiques du règlement du PLU. Les règles qui y sont applicables sont précisées par le règlement écrit du PLU, en lien avec l'objectif de protection de la zone N.

Observation n°7 : Mme RUPPENTHAL née DUTERTRE 7, route de Courgerennes à BUCHERES

« Je conteste le déclassement appliqué à notre terrain ZH131 Les Vaucelles à BUCHERES, en indivision avec ma sœur et les héritiers de mes sœurs décédées. Ce terrain situé en secteur urbanisé, en bordure de route, a fait l'objet de donation par mes parents en 1994 sur la valeur de terrain constructible à l'époque. Je refuse cette directive sans indemnisation qui constitue un préjudice financier très important, des conséquences sur ma santé (81ans) car je n'imaginai pas, qu'en France nos élus avaient le pouvoir de miner les petits propriétaires. J'accepte que ce terrain soit bloqué à la construction pour un temps indéterminé sans changement de statut. »

Commissaire enquêteur : *Il est vrai que votre parcelle se situe au cœur de la ville de BUCHERES, entouré de constructions individuelles et suscite beaucoup d'incompréhension notamment de vos voisins de votre parcelle. Les juridictions administratives considèrent avec constance que les auteurs d'un plan local d'urbanisme sont libres de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné, en tenant compte de la situation existante, des perspectives et des obligations légales et réglementaires qui s'imposent à eux. Ils déterminent le zonage et les possibilités de construction en conséquence de ces choix (PADD) et obligations (compatibilité avec les documents d'ordre supérieur, Lois ALUR et Grenelle, dispositions du Code de l'environnement, etc.). Les auteurs d'un plan ne sont pas liés, pour déterminer l'affectation des différents secteurs, par les droits antérieurs d'occupation et d'utilisation des sols, et nul ne saurait à bon droit se prévaloir d'un droit acquis au maintien d'un classement résultant d'un précédent plan. Les propriétaires de terrains n'ont donc aucun droit acquis au maintien du classement de leurs propriétés dans telle ou telle catégorie de zonage. La seule limite est que le choix du classement dans quelque zone que ce soit doit être justifié et s'appuyer sur des choix d'aménagement du territoire exposés dans le PADD ou sur des impératifs de respect de la législation.*

Observation n°8 : M. Christian ECUVILLON 21 route de Villemoiron LA VOVE 10160 AIX EN OTHE,

M. Didier FINOT 878, route de Troyes à SAINT-GERMAIN (document joint n°l)

« Ce PLU concerne également, la parcelle ZH26, pour une indivision. Ces parcelles se situent au cœur de Courgerennes, rue des Vaucelles, et sont entourées de constructions d'habitations. Nous pouvons accepter une interdiction momentanée, mais un déclassement de la parcelle en terre agricole, reste inacceptable pour nous. Nos grands-parents et nos parents ont réglé des frais de donation et de succession sur des valeurs de terrains constructibles, ces parcelles sont libres de bail. Il faut également prendre en considération les difficultés d'exploitation en zone urbanisée par l'agriculteur, pour ces contraintes, matériel évoluant, importance des nuisances, (Odeurs de pulvérisation, poussières, contextes sanitaires) pour les riverains entourant cette parcelle. Nous craignons une perte financière de notre bien. »

Commissaire enquêteur : *la parcelle ZH26 est d'une superficie de 16 393m² et a été déclassée en agricole. Cette observation est à rapprocher des observations 1,2,3,4,7,8,9 et 14. Voir réponse à l'observation n°7*

Observation n°9 : M. Alain BORDET 15, rue des Vaucelles 10800 BUCHERES

Documents joints n°2 et 3

« Après consultation des documents présentés, je découvre que les parcelles A113 et A114 qui étaient en vergers et en potagers sont déclassées et repassées en terrain de culture, ce que je conteste fortement. Serait-il judicieux de revoir cette situation ? »

Commissaire enquêteur : *Cette observation est à rapprocher de l'observation n°2.*

Observation n°10 : M. FRANCOIS Denis pour l'indivision FRANCOIS

« Cette requête concerne l'indivision FRANCOIS à propos des lots 94,96,173,174 anciennement lot 95, soit 3017m². Cette superficie se situe en zone pavillonnaire très verte, en zone UC, à proximité du centre commercial de BUCHERES, proche de l'école, de la Mairie. Il s'agit d'un terrain permettant des déplacements à pied conformément à la réglementation de concentration des zones déjà urbanisées – Densification écrite dans le PADD et le SCoT. Enfin, les arbres fruitiers ont plus de 40 ans et ne donnent presque plus rien. L'accès peut se faire par l'impasse Le Chatelier, le mur longe la rue Tremet. La situation permettrait à 3 familles de construire leur maison. En conclusion, les articles L151-3 et L151-19 ne peuvent concerner les lots 173,174,94,96. NB : le mur n'est ni historique, ni architectural, il est rafistolé tout le long de son socle. »

Commissaire enquêteur : *l'indivision François a pris un avocat qui précise ses observations dans un courrier, voir l'observation n°15.*

Observation n°11 : Mme WUERTZ Stéphanie 41, route de Maisons Blanches BUCHERES 10800

« Propriétaire parcelle n°48, lieu-dit « le Village » terrain constructible à la base requalifié en naturel par le PLU. Je suis en désaccord surtout que je viens d'hériter de ce terrain et que j'ai payé des frais de succession pour un terrain constructible. »

Commissaire enquêteur : *Les zones N sont délimitées dans le ou les documents graphiques du règlement du PLU. Les règles qui y sont applicables sont précisées par le règlement écrit du PLU, en lien avec l'objectif de protection de la zone N. Les conséquences pour les propriétaires, du déclassement que peuvent connaître certains terrains constructibles, dans le cadre des procédures de révision des plans locaux d'urbanisme, sont importantes. La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets comporte l'objectif de réduction par deux du rythme d'artificialisation des sols d'ici 2031. Aussi, le déclassement de terrains constructibles fait partie des outils à la disposition des collectivités prescriptrices de documents d'urbanisme pour lutter contre l'artificialisation des sols. Si la jurisprudence administrative rappelle de manière constante que nul n'a de droit acquis au maintien du classement de sa parcelle, il n'en demeure pas moins que les propriétaires dont les terrains sont déclassés subissent un préjudice financier n'ouvrant droit à aucune indemnité. Or celui-ci peut être particulièrement impactant pour les propriétaires et leurs familles.*

Observation n°12 : M. DESCHAMPS Gautier 2, rue des Près 10800 BUCHERES

« Propriétaire de la parcelle AB-75 et AB-133 achetée en janvier 2023. Je voulais diviser le terrain pour vendre une moitié constructible et garder la parcelle restante. A cause de la loi ZAN, je me retrouve dans l'incapacité de construire et donc contraint d'attendre X années dans l'espoir de concrétiser mon projet immobilier. En attendant, je suis obligé d'être logé chez mon père car je ne peux contracter un autre crédit. »

Commissaire enquêteur : *Vos parcelles se trouvent en zone constructible, Je vous conseille de faire faire la division de votre terrain et de demander un certificat d'urbanisme opérationnel le plus tôt possible. Si vos parcelles sont bien situées en zone constructible, la commune pour l'instant, ne peut délivrer de permis de construire parce qu'elle a consommé trop d'espaces en construction. N'oubliez pas de renouveler votre certificat d'urbanisme 2 mois avant la fin de sa validité, jusqu'au jour où vous pourrez obtenir votre permis de construire.*

Observation n°13 : Mme Florence CRIPIA pour Mme Louisettes CRIPA 95 ans.

« Propriétaire des parcelles 182,180,387,54,53, je suis venue consulter le dossier et je constate le déclassement des parcelles en N alors qu'elles étaient auparavant en 1AUA2. La constructibilité définit le prix des terrains ce qui a de graves conséquences sur les revenus de Mme Louisettes CRIPA ».

Commissaire enquêteur : *La zone naturelle et forestière (zone N) du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi) est un zonage qui vise à préserver d'une urbanisation notable certains secteurs du territoire. Peuvent être classés en zone N les secteurs à protéger en raison :*

- *De leur caractère d'espaces naturels ou de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- *De la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt (notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique) ;*
- *De la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- *Ou de la nécessité de prévenir les risques (expansion des crues...).*

Le classement en zone N est possible que ces secteurs soient équipés ou non.

Les zones N sont délimitées dans le ou les documents graphiques du règlement du PLU. Les règles qui y sont applicables sont précisées par le règlement écrit du PLU, en lien avec l'objectif de protection de la zone N. Les conséquences, pour les propriétaires, du déclassement que peuvent connaître certains terrains constructibles, dans le cadre des procédures de révision des plans locaux d'urbanisme, sont importantes. La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets comporte l'objectif de réduction par deux du rythme d'artificialisation des sols d'ici 2031.

Aussi, le déclassement de terrains constructibles fait partie des outils à la disposition des collectivités prescriptrices de documents d'urbanisme pour lutter contre l'artificialisation des sols. Si la jurisprudence administrative rappelle de manière constante que nul n'a de droit acquis au maintien du classement de sa parcelle, il n'en demeure pas moins que les propriétaires dont les terrains sont déclassés subissent un préjudice financier n'ouvrant droit à aucune indemnité. Or celui-ci peut être particulièrement impactant pour les propriétaires et leurs familles.

Observation n°14 : Indivision GAUTHIER (M. GAUTHIER Gérard, MmeCAFFE Marie-Claude, Mme DOSIERES Maryse)

« Propriétaire des parcelles AK286 et AK288, nous avons déposé un écrit que nous avons remis en main-propre au commissaire-enquêteur. »

Courrier remis en main-propre (documents n°4,5 et 6.

« Nous sommes propriétaires des parcelles AK286 et AK288 lieu-dit Les Vauxelles. Nous avons déposé le 23 juin 2025 une demande de certificat d'urbanisme opérationnel n°CU0100672500037. Le 20 août, nous recevons une réponse nous indiquant que le projet n'est pas réalisable. Nous sommes stupéfaits et surpris de cette réponse très arbitraire. Nous sommes allés rencontrer M. le Maire et son adjoint M. FAIVRE. Les deux élus nous ont demandé de contester ce refus pendant l'enquête publique. Nous nous permettons de signaler qu'un précédent certificat d'urbanisme d'information n° CU01000672200041 en date du 18 octobre 2022 avait été demandé suite au décès de notre mère, pour nous permettre d'évaluer ce terrain à sa juste valeur pour le calcul des droits de succession. Ce certificat avait reçu une réponse positive et le notaire chargé du règlement de la succession a ainsi évalué ce terrain en conséquence, ce qui a engendré des frais supplémentaires par rapport au prix du marché « terre de culture ». Vous faites remarquer, dans le texte du présent certificat, de préserver la richesse de sol favorable à l'agriculture. L'agriculteur locataire de ce terrain constate des difficultés d'exploitation (traitements, récolte, espace réglementaire par rapport aux habitations) et il devient très compliqué de travailler avec du matériel agricole en zone urbaine. La faible surface agricole consacrée à notre parcelle de 63a 81ca devrait permettre de loger plusieurs familles au moment où il existe une grave crise du logement. Nous vous précisons également que le projet de 8 terrains à bâtir (de 750m² à 85 m²) présente tous les paramètres pour être constructible (accès route, eau, eaux usées, électricité, téléphone, arrêt de bus). En conséquence, nous vous demandons de réexaminer ce dossier et de consacrer les parcelles AK286 et AK288 comme terrain constructible (c'est-à-dire classe 1AUA2)

Commissaire enquêteur : *La durée de validité d'un certificat d'urbanisme (CU) est de **18 mois** à compter de sa délivrance. L'idéal c'est d'avoir un certificat d'urbanisme renouvelé et à jour.*

*Le CU vous garantit la **stabilité de l'ensemble des renseignements** qu'il fournit.*

L'autorisation d'urbanisme que vous déposerez pendant cette période de 18 mois sera instruite selon les règles en vigueur à la délivrance du certificat et le taux des taxes ne subira pas d'augmentation.

*Enfin, si le droit de préemption est instauré après la délivrance du certificat, il ne pourra pas être exercé pendant toute sa durée de validité. Vous pouvez demander une **prolongation** de votre CU. Elle peut être accordée pour une période **d'1 an** si les règles d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique et les taxes applicables au terrain n'ont pas changé.*

*La demande doit être adressée à la mairie **au moins 2 mois avant la fin de validité** du CU.*

*Elle est rédigée sur papier libre, **en 2 exemplaires**, accompagnée du CU à prolonger.*

Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie ou sur son site internet pour savoir comment lui transmettre votre demande par internet.

Vous pouvez également la déposer ou l'envoyer par courrier RAR à la mairie de la commune où est situé le terrain.

Observation n°15 : ACG Avocats associés Courrier document n°7

« Je formule la présente observation sur mandat de Messieurs Philippe FRANCOIS, Denis FRANCOIS, Jérôme FRANCOIS et Madame Chantal BOUILLET, propriétaires indivis des parcelles cadastrées AL n° 94, 173 et 174 (ancienne parcelle cadastrée n° 95), 96, 97, 98, 113 et 115, dont je suis le conseil. Dans le cadre de la procédure objet de la présente enquête, les auteurs du PLU entendent maintenir le classement de leurs parcelles en zone urbaine. Ce classement ne prête aucunement à discussion compte tenu des critères de l'article R. 151-18 du Code de l'urbanisme, relatif à la zone urbaine (U). Ce classement est également cohérent avec l'objectif du PADD visant à « mettre en œuvre une stratégie de densification, de réhabilitation et de renouvellement urbain, en optimisant les potentiels fonciers disponibles au sein des parties actuellement urbanisées ». Il en va différemment des prescriptions réglementaires définies sur les parcelles cadastrées AL n° 94, 173, 174 et 96 au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, selon lequel : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

Les auteurs du PLU ont identifié sur la totalité desdites parcelles un élément paysager à préserver. Il ressort du rapport de présentation que : « De nombreuses dents creuses mobilisables ont également été identifiées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme afin de maintenir des espaces de respiration au sein du tissu urbain et de réduire la consommation d'espaces de la commune » (page 306). Ainsi, contrairement à d'autres espaces, à l'instar de la ripisylve qui joue un rôle essentiel au titre des continuités écologiques, la protection des parcelles cadastrées AL n° 94, 173 et 174 et 96 n'est pas justifiée pour des motifs d'ordre écologique. Or, l'identification de terrains au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme doit être fondée sur un motif d'ordre écologique particulier.

A défaut, la délimitation de secteurs de protection est entachée d'illégalité : « La commune fait valoir un intérêt paysager fort, lié en particulier à la valorisation de la villa des Iris, ainsi que l'indique d'ailleurs le rapport de présentation du PLU, les dispositions de l'article L. 151-23 font obstacle, contrairement à ce qu'elle soutient, à ce que des espaces verts qui participent simplement au paysage de proximité, sans motif d'ordre écologique particulier, puissent être protégés sur leur fondement. [...] Dans ces conditions, les requérants sont fondés à soutenir que la commune ne pouvait, sans erreur de droit, inclure leurs parcelles dans un secteur de protection au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme (Cour administrative d'appel de Lyon, 6 décembre 2023, n° 21LY04038). Ainsi, le maintien d'espaces de respiration et la réduction de la consommation d'espaces ne constituent pas des motifs permettant d'identifier des secteurs de protection au visa de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Un autre élément de protection a été identifié sur les parcelles cadastrées AL 94 et AL 96, au titre, cette fois, de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme. Il s'agit du mur de clôture situé en limite de propriété. L'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme dispose que : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Ce mur ne présente aucun caractère patrimonial au sens de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme. Le mur est ordinaire dans sa conception : le parement montre un enduit cimenté, assez homogène, granuleux sans finition soignée. Les chaînages verticaux et horizontaux en briques ne sont pas décoratifs. Il ne se distingue par aucune ornementation, modénature ou technique de construction. Il ne s'agit manifestement pas d'un mur ancien à valeur historique.

Il ressort du rapport de présentation que « les éléments remarquables du patrimoine architectural (îlots bâti, patrimoine vernaculaire, mur) » ont été identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme. Ce mur ne constitue pas un élément remarquable. Pour toutes ces raisons, Messieurs FRANCOIS et Mme BOUILLET sollicitent la suppression des secteurs de protection au titre des articles L. 151-23 et L. 151-19 du Code de l'urbanisme, lesquels sont constitutifs d'une erreur manifeste d'appréciation. »

Commissaire enquêteur : *cette observation est à rapprocher de l'observation n°10. Vous avez pris un avocat spécialisé en droit de l'urbanisme et de l'environnement pour préciser vos observations ce qui facilite votre participation à cette enquête publique et renforcer la pertinence de vos interventions, notamment si vous souhaitez ensuite contester le projet soumis à enquête publique. Vos arguments sont exprimés de manière claire et juridiquement recevable. Si vous envisagez de contester les conclusions de l'enquête publique, l'avocat peut préparer et déposer les recours gracieux ou contentieux nécessaires, en s'assurant que toutes les procédures administratives soient respectées. Pour ma part, je tiendrai compte de vos observations. Tout d'abord je dois vous préciser que le mur en question n'est en rien un obstacle à la possibilité de construire sur votre terrain, ce mur vous appartient et vous pouvez créer une ou deux ouvertures donnant accès à des nouvelles constructions, sans pour autant dénaturer ce mur. Il serait judicieux que vous demandiez une division du terrain de 3117m² en deux ou 3 parcelles, en mairie et à votre notaire. Au-delà de deux parcelles ça devient un lotissement, il faut que vous demandiez une demande préalable en mairie, un certificat d'urbanisme, le tout dans un même temps. Je vous rappelle que vous êtes en zone UC donc constructible et que votre terrain représente une dent creuse, ce qui le rend prioritaire. Même si l'actualité ne permet pas de construire dans l'immédiat, je vous conseille de ne pas attendre. La **durée de validité** d'un certificat d'urbanisme (CU) est de **18 mois** à compter de sa délivrance. L'idéal c'est d'avoir un certificat d'urbanisme renouvelé et à jour.*

*Le CU vous garantit la **stabilité de l'ensemble des renseignements** qu'il fournit.*

Observation n° 16 : M. FRANCOIS Philippe 27Bis, rue Miollis 75015 PARIS pour l'indivision FRANCOIS Documents n° 8,9 et 10. A rapprocher des observations n°10 et 15.

Propriétés des 5 et 7 rue des Martyrs du 24 août 1944

« Je complète ce qu'a dit mon frère Denis le 8 octobre, nous sommes les 4 héritiers et enfants de Suzanne FRANCOIS née FARON, dont la dernière résidence, héritée de ses parents commerçants à TROYES. Elle est décédée en novembre 2022, il y a presque 3 ans. Lors de la succession les terrains ont été évalués pour leur valeur en zone UC, totalement constructibles dans le nouveau PLU, 4 parcelles pour 3017m² au total sont soumises aux articles du CU L151-23 et L151-19 rendant extrêmement incertaine la valeur de ces parcelles, de forts droits de succession ont été payés et qui ne valent pas grand-chose. En effet, la mise en vente de la propriété, il y a 1 an et demi (mars 2024) s'est révélée infructueuse en raison des incertitudes pesant sur la valeur de ces 3017m² (la propriété fait 4778 m²).

Nous venons donc début octobre, de vendre séparément les 2 maisons (le 5 et le 7) et de garder la quasi-totalité des 3017 m² soumis à contraintes. Nous gardons ces parcelles pour obtenir leur constructibilité totale avec le concours d'un avocat spécialisé et garderons ces terrains jusqu'à obtenir justice, en justice si nécessaire. En effet le PADD la loi ZAN...Obligent à clarifier ce qui peut l'être et notamment ce qui est en centre-ville. C'est le cas de notre terrain, proche de la Mairie, des écoles et des commerces et accessibles par deux voies municipales différentes. Ces considérations sont de bon sens. »

Commissaire enquêteur : complète les observations n°10 et 15, voir ma réponse à l'observation n°15.

Observation n°17 : M. Mickaël GODET

« Je souhaite attirer votre attention concernant Le Conseil départemental de l'Aube qui cherche des terrains pour accueillir de nouvelles activités économiques. Il me semble important de rappeler que BUCHERES a déjà contribué très largement au développement économique de notre territoire en cédant près de 150 hectares sur les 250 que compte le parc logistique. Les terres agricoles qui entourent notre village en font son charme. Les chemins ruraux sont devenus des zones de promenade pour les familles BUCHEROISES. Il faut, dans le cadre du PLUI, acter que les terrains agricoles (A) ne doivent pas être modifiés, même si cela est envisagé à longue échéance. Le zonage ZH, Château de la Planche (A) ne doit en aucun cas, devenir l'agrandissement du parc logistique ou de toute autre activité. Protégeons notre environnement rural.»

Commissaire enquêteur : en ce qui concerne ce projet de révision du PLU, l'agrandissement du parc logistique n'est pas concerné et n'a fait aucune demande sur le territoire de BUCHERES.

Observation n° 18 : Philippe FAIVRE, Maire Adjoint, 1er Adjoint en charge de l'Urbanisme, l'Energie et l'Environnement Documents n°11,12 et 13 (mail)

Je souhaite que les remarques suivantes soient collectées dans le Registre d'Enquête Publique concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme :

1. Zone UYW

Modification hauteur autorisée de 40 m des bâtiments du Parc Logistique de l'Aube : Suite à concertation entre le Département, les communes de Saint Léger Prés

Troyes et Moussey , nous demandons la suppression de cet article et autorisation de 40m²

2. Zone Aa (dit les Vaucelles section ZH)

Modification de la Zone naturelle Aa en Zone à Urbaniser AU dans le cadre du développement urbain futur avec objectif l'année 2035.

Cette demande a pour objectif de clarifier la possibilité du futur développement vis à vis des propriétaires.

3. Zone N (dit de Seymont)

Modification de la Zone Naturelle N en zone UL et demande de mise en Réserve de la Parcelle 362.

Cette demande vient du fait que la commune est propriétaire des parcelles 375 et 371 destinées à recevoir une future salle omnisport. La parcelle 362 est mise en réserve pour une future extension de cette salle.

4.Elargissement Zone UC

Prise en compte des parcelles 333, 57, 56, 364 en Zone N à mettre en Zone UC car déjà urbanisée.

Commissaire enquêteur : vos observations, qui sont pertinentes, seront prises en considération. Ces classements de zones doivent impérativement être modifiés.

Observation n°19 : M DOSNON Emmanuel 1, Chemin des Vergers 10700 Le Chêne. Document n° 14

« Je soussigné M. DOSNON Emmanuel et Mme DOSNON Muriel en indivision DOSNON propriétaires de la parcelle ZD52 d'une surface de 1ha 22a 61ca lieu-dit Le Village à BUCHERES 10800. Nous sommes en désaccord avec le projet du futur PLU pour que cette parcelle reste en terrain à bâtir et ne passe pas en terrain agricole non constructible. Suite à notre succession en 2019 nous avons réglé cette parcelle en terrain constructible et non en terrain agricole, ce qui est différent. Je vous demande qui va me rembourser ces frais de succession trop payés suite a ce changement et le manque à gagner suite à ceux-ci. Merci de prendre ma demande en considération. »

Commissaire enquêteur : Depuis la promulgation de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme (PLU) fixent dans leur projet d'aménagement et de développement durable (PADD), des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain pour permettre la réalisation des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols préalablement intégrés au schéma de cohérence territoriale (SCOT), et à défaut, au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET). Cet objectif qui doit être intégré au PLU avant le 22 février 2028, pourra être traduit réglementairement par la limitation des nouvelles ouvertures à l'urbanisation, celles-ci devant être justifiées au moyen d'une étude de densification, par l'impossibilité de construire dans les espaces déjà urbanisés. Si, en vertu de ces dispositions, une commune décide de déclasser des terrains constructibles pour les intégrer à un zonage naturel ou agricole lors d'une procédure d'évolution de son PLU, le propriétaire d'un terrain ainsi déclassé ne pourra pas se prévaloir de droits acquis quant à la constructibilité de sa parcelle ou au zonage appliqué, excepté dans le cas où un certificat d'urbanisme lui a été délivré sur la base des règles d'urbanisme antérieures, lui permettant de garantir leur maintien pendant une durée de 18 mois, dans les conditions prévues à l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme. À l'occasion de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme, les dispositions d'urbanismes applicables lors de la délivrance du certificat d'urbanisme ne peuvent être remises en causes, à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique. En dehors de ce cas précis lié au bénéfice de dispositions maintenues en vigueur par un certificat d'urbanisme en cours de validité, la jurisprudence interprète strictement la notion des droits acquis en matière de droit de l'urbanisme. Ceux-ci ne peuvent résulter que d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire, autorisation de lotir...) définitive, et qui n'est pas frappée de caducité. Par ailleurs, l'article L. 105-1 du code de l'urbanisme dispose que les servitudes instituées par application de ce code, concernant notamment l'utilisation du sol, et l'interdiction de construire dans certaines zones, n'ouvrent droit à aucune indemnité, mais que, dès lors qu'il résulte de ces servitudes une atteinte à des droits acquis ou une modification à l'état antérieur des lieux déterminant un dommage direct, matériel et certain, une indemnisation pourra être demandée à la collectivité qui est responsable de l'élaboration du PLU.

En dehors de ce cas, la législation applicable fait obstacle à une indemnisation par les collectivités publiques. À ce jour, il n'est pas envisagé de modifier la législation sur ce point.

Observation n° 20 : M. MORONI Rodolphe 51, route de Maisons Blanche BUCHERES

« Je viens à l'enquête publique concernant la modification du PLU. Je constate que la parcelle ZD50 lieu-dit Le Village est passée en zone Naturelle (N), alors que celle-ci était en zone Nc et agricole. Je vous transmets mon mécontentement au travers de cette enquête publique et demande au bureau d'études de revoir son point de vue. »

Commissaire enquêteur : *je vous conseille de refaire une demande de certificat d'urbanisme opérationnel.*

4.3 - Procès-verbal de synthèse des observations du public : comme convenu avec le maître d'ouvrage, un procès-verbal de synthèse des observations du public a été envoyé par mail au Maître d'ouvrage le jeudi 30 octobre 2025.

4.4 – Eléments de réponse au procès-verbal de synthèse par l'autorité compétente : un mémoire en réponse aux observations du public m'a été transmis le 13 novembre 2025.

5 - Conclusions et avis : mes conclusions et avis font l'objet d'un document séparé.

Fait le 17 novembre 2025

Le commissaire enquêteur,



Gérard BRU

Annexes

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 29/07/2025 à 10h07
Référence de l'AR : 010-200069250-20250725-AH_2025_0064-AR
Publié le 29/07/2025



Arrêté n° AH_2025_0064

Objet : Arrêté prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Buchères

Le Président,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 151-1 et suivants et R 151-1 et suivants,

Vu le Code des relations entre le public et l'administration et notamment ses articles L134-1 et L134-2, R 134-3 à R 134-32,

Vu l'arrêté n° AH_2025_0008 du 6 mars 2025 donnant délégation de fonction et de signature à Madame Catherine LEDOUBLE, Vice-Présidente

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Buchères du 24 mai 2022 prescrivant la révision d'un Plan Local d'Urbanisme, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de concertation,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Buchères du 27 juin 2023 sur le lancement du débat sur les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

Vu la réunion publique du 11 septembre 2023,

Vu la concertation qui s'est déroulée durant toute la révision du PLU,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Buchères du 17 décembre 2024 tirant le bilan de la concertation préalable et l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Buchères du 04 mars 2025 approuvant la poursuite des procédures d'élaboration du document d'urbanisme engagé par Troyes Champagne Métropole,

Vu l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Troyes et Aube du 26 mars 2025,

Vu l'avis du L'Institut National de l'Origine et de la qualité Nord-Est du 10 avril 2025,

Vu l'avis du Conseil Régional du Grand-Est du 22 avril 2025,

Vu l'avis du Syndicat Départ du 28 avril 2025,

Vu l'avis du Chambre d'Agriculture de l'Aube du 29 avril 2025,

Vu l'avis d'Agences routières du Département de Troyes du 17 juin 2025,

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la commune de Buchères du 22 mai 2025 tirant le bilan de la concertation préalable et l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'avis de la Société Nationale des Chemins de fer Français Immobilier Direction Immobilière territoriale Grand-Est du 24 juin 2025,

Vu l'avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du 28 mars 2025,

Vu la décision du Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne du 10 juillet 2025 nommant monsieur Gérard BRU en qualité de Commissaire Enquêteur pour mener l'enquête du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Buchères,

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique,

Considérant que le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Buchères a fait l'objet des consultations administratives dans les conditions et délais prévus par la loi, qu'il a été transmis pour avis à l'Autorité environnementale et que les avis recueillis seront versés au dossier d'enquête publique,

Considérant que les conditions d'ouverture et de déroulement de l'enquête publique ont été déterminées en concertation avec le Commissaire Enquêteur.

ARRÊTÉ

Article 1 :

Il sera procédé à une mise à enquête publique dans le cadre d'une révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Buchères.

Article 2 :

L'enquête publique se déroulera pendant 34 jours consécutifs du **lundi 22 septembre à 14h00 au samedi 25 octobre 2025 à 12h00.**

Article 3 :

Par décision n° E25000075/51 du 10 juillet 2025, le Tribunal Administratif a désigné Monsieur Gérard BRU en qualité de Commissaire Enquêteur.

Le Commissaire Enquêteur recevra à mairie de la commune de Buchères, en Salle du Conseil, et des permanences du Commissaire Enquêteur seront organisées le :

- Lundi 22 septembre : 14h00 – 17h00
- Mercredi 1er octobre : 14h00 – 17h00
- Jeudi 9 octobre : 14h00 – 17h00
- Mardi 14 octobre : 14h00 – 17h00
- Samedi 25 octobre : 9h00 – 12h00

Article 4 :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le Département de l'Aube. Cet avis sera affiché sur les panneaux d'affichage municipaux, à la mairie et sur le site internet de la mairie de Buchères et de la Communauté d'Agglomération de Troyes Champagne Métropole 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.

Article 5 :

Le dossier d'enquête se compose de plusieurs pièces qui seront consultables dans les mêmes conditions sur ces différents supports :

- Le rapport de présentation
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Le règlement écrit
- Les planches graphiques
- Les pièces annexes
- Le présent arrêté portant ouverture et définissant les modalités de l'enquête publique.

Les dossiers liés au Plan Local d'Urbanisme, les pièces qui les accompagnent ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le Commissaire Enquêteur, seront tenus à la disposition du public pendant 34 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Buchères.

Les pièces liées au dossier d'enquête publique sera consultable sur le site internet de la Ville de Buchères et de la Communauté d'Agglomération de Troyes Champagne Métropole via l'application « X ENQUETE ».

Chacun pourra prendre connaissance du dossier sur support papier et sur un poste informatique afin de consigner éventuellement ses observations sur les registres d'enquête, par écrit à Monsieur le Commissaire Enquêteur, à la mairie de Buchères, 1 Rue de la Mairie 10800 Buchères ou directement sur l'application « X ENQUETE ».

Dès publication de l'arrêté portant enquête toute personne pourra, sur demande et à ses frais, obtenir la communication du dossier des dossiers soumis à enquête publique.

Article 6 :

À l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le Commissaire Enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Président de Troyes Champagne Métropole le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

Les rapports et les conclusions motivés du Commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie de Buchères aux jours et heures habituels d'ouverture au public et à la Préfecture de l'Aube pendant le délai d'1 an. Une copie du rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur sera adressée au Préfet de l'Aube et au Président du Tribunal Administratif.

Article 7 :

À la suite de l'enquête publique, le projet de révision du PLU éventuellement modifié pour tenir compte des avis et observations émis par les services consultés ou lors de l'enquête publique sera soumis à la délibération du Conseil Communautaire pour approbation et mise en application.

Article 8 :

La personne responsable du projet de la révision du Plan Local d'Urbanisme est Troyes Champagne Métropole, représentée par son président François Baroin, dont le siège administratif est situé rond-point Galley à Troyes (10000). Les informations concernant ces projets peuvent être demandées à la mairie de Buchères, 1 Rue de la Mairie.

Article 9 :

Le présent arrêté sera transmis aux services de la Préfecture en vue du contrôle de légalité et sera publié sur le site de Troyes Champagne Métropole.

Par ailleurs, une copie du présent arrêté sera adressée :

- À la commune de Buchères ;
- Au Commissaire Enquêteur ;
- À la Présidente du Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne.

Le Commissaire Enquêteur et le Président de Troyes Champagne Métropole sont chargés de l'exécution de ce présent arrêté.



Catherine LEDOUBLE

Catherine LEDOUBLE
2025.07.25 15:46:34 +0200
Ref:9190017-13836523-1-D
Signature numérique
Le Président
Par délégation
La Vice-présidente

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU
9 juillet 2025

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE
CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE

N° E25000075 /51

Le vice-président

E- Décision désignation commissaire enquêteur

Vu enregistrée le 25 juin 2025, la lettre par laquelle le président de la Communauté d'Agglomération de Troyes Champagne Métropole demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

- la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BUCHERES (Aube) par la Communauté d'Agglomération de Troyes Champagne Métropole dont le siège est à TROYES (10001), 1 Place Robert Galley.

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants.

Vu le code de l'urbanisme.

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025.

Vu la délégation de la présidente du tribunal en date du 2 mai 2024.

DECIDE

ARTICLE 1 : M. Gérard BRU est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : M. Jean-Pierre GADON est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à la Communauté d'Agglomération de Troyes Champagne Métropole, à M. Gérard BRU et à M. Jean-Pierre GADON.

Fait à Châlons-en-Champagne, le 9 juillet 2025.

Le vice-président,

signé

Antoine DESCHAMPS



Journaux annonces légales

36 Jeudi 4 septembre 2025

LÉGALES

Tarifcation conforme à l'arrêté du 16 décembre 2024 relatif à la tarification et aux modalités de publication des annonces judiciaires et légales.

Scannez ce QR code pour découvrir l'intégralité du contenu **DES LÉGALES**
serviceclientslegales@rosselconseil.fr
09 70 80 86 12

ANNONCES ADMINISTRATIVES

ENQUÊTES PUBLIQUES

COMMUNE DE LES BORDES-AUMONT
ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR L'ARRÊT DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LES BORDES-AUMONT

Par arrêté communautaire n° AH.2025.0063 du 25 juillet 2025, le président de Troyes Champagne Métropole (TCM) a prescrit le lancement d'une enquête publique portant sur l'arrêté du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Les Bordes-Aumont. L'enquête publique se déroulera du lundi 22 septembre à 15h00 au mercredi 22 octobre 2025 à 18h00. Monsieur Alain JAQUINET a été désigné par le tribunal administratif de Châlons-en-Champagne en qualité de commissaire enquêteur pour cette enquête et tiendra cinq permanences à la mairie de Les Bordes-Aumont : Lundi 22 septembre : 15h00 - 17h00 ; Mardi 14 octobre : 10h00 - 13h00 ; Vendredi 24 octobre : 14h00 - 16h00. Un registre sera tenu à disposition du public à la mairie de Les Bordes-Aumont, 3 Place de l'École, ainsi qu'un registre dématérialisé accessible sur le site internet de Les Bordes-Aumont et de Troyes Champagne Métropole, via l'application XENQUETE, pour recueillir l'avis de la population sur toute la durée de l'enquête publique.

COMMUNE DE BUCHÈRES
ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR L'ARRÊT DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BUCHÈRES

Par arrêté communautaire n° AH.2025.0064 du 25 juillet 2025, le président de Troyes Champagne Métropole (TCM) a prescrit le lancement d'une enquête publique portant sur l'arrêté du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Buchères. L'enquête publique se déroulera du lundi 22 septembre à 14h00 au samedi 25 octobre 2025 à 12h00. Monsieur Gérard BRU a été désigné par le tribunal administratif de Châlons-en-Champagne en qualité de commissaire enquêteur pour cette enquête et tiendra cinq permanences à la mairie de Buchères : Lundi 22 septembre : 14h00 - 17h00; Mercredi 1er octobre : 14h00 - 17h00; Jeudi 9 octobre : 14h00 - 17h00; Mardi 14 octobre : 14h00 - 17h00; Samedi 25 octobre : 9h00 - 12h00. Un registre sera tenu à disposition du public à la mairie de Buchères, 1 Rue de la Mairie, ainsi qu'un registre dématérialisé accessible sur le site internet de Buchères et de Troyes Champagne Métropole, via l'application XENQUETE, pour recueillir l'avis de la population sur toute la durée de l'enquête publique.

AVIS ADMINISTRATIFS

LÉGALES

Tarifcation conforme à l'arrêté du 16 décembre 2024 relatif à la tarification et aux modalités de publication des annonces judiciaires et légales.

Scannez ce QR code pour découvrir l'intégralité du contenu **DES LÉGALES**
serviceclientslegales@rosselconseil.fr
09 70 80 86 12

ANNONCES ADMINISTRATIVES

ENQUÊTES PUBLIQUES

COMMUNE DE BUCHÈRES
ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR L'ARRÊT DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BUCHÈRES

Par arrêté communautaire n° AH.2025.0064 du 25 juillet 2025, le président de Troyes Champagne Métropole (TCM) a prescrit le lancement d'une enquête publique portant sur l'arrêté du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Buchères. L'enquête publique se déroulera du lundi 22 septembre à 14h00 au samedi 25 octobre 2025 à 12h00. Monsieur Gérard BRU a été désigné par le tribunal administratif de Châlons-en-Champagne en qualité de commissaire enquêteur pour cette enquête et tiendra cinq permanences à la mairie de Buchères : Lundi 22 septembre : 14h00 - 17h00; Mercredi 1er octobre : 14h00 - 17h00; Jeudi 9 octobre : 14h00 - 17h00; Mardi 14 octobre : 14h00 - 17h00; Samedi 25 octobre : 9h00 - 12h00. Un registre sera tenu à disposition du public à la mairie de Buchères, 1 Rue de la Mairie, ainsi qu'un registre dématérialisé accessible sur le site internet de Buchères et de Troyes Champagne Métropole, via l'application XENQUETE, pour recueillir l'avis de la population sur toute la durée de l'enquête publique.

Lundi 22 septembre 2025 27

L'ÉCONOMIE VOUS PASSIONNE ?

Retrouvez notre **SUPPLÉMENT ÉCONOMIE** pour tout connaître sur l'actualité de la région

Rendez-vous chaque MARDI dans vos journaux
L'Est oisinais Libération

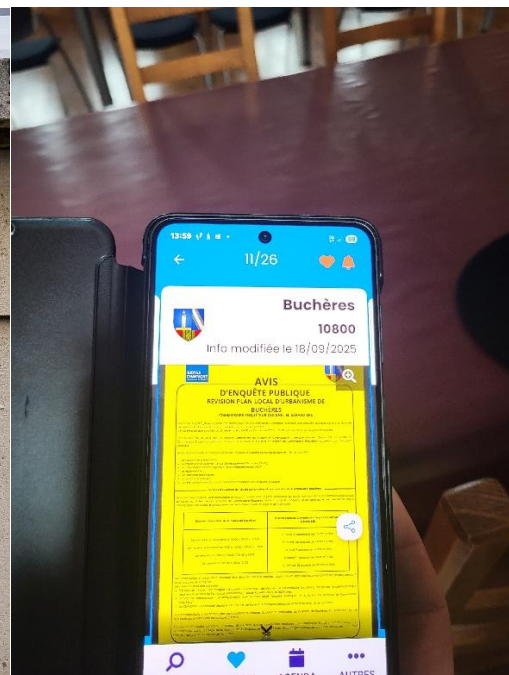
francemarchés.com
TOUS LES JOURS, TOUS LES MARCHÉS PUBLICS

Le portail d'avis de marchés publics le plus complet du web

Affichage



Sur panneau d'affichage devant la Mairie



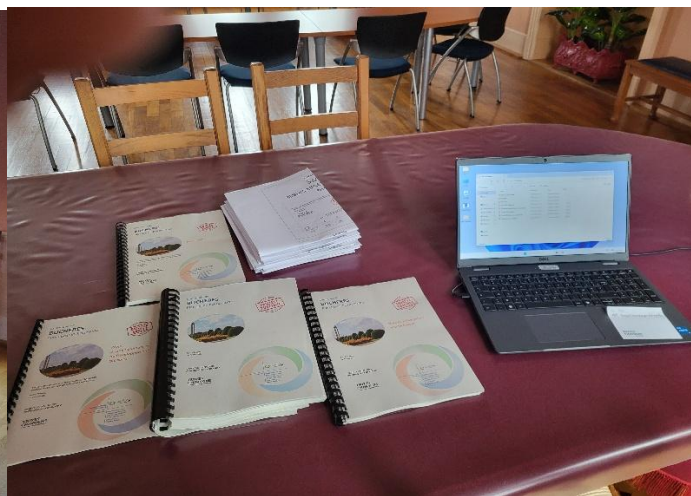
Sur téléphone portable des habitants



Information sur panneau électronique à l'entrée de la Mairie



Mise à disposition de la salle du Conseil



Mise à disposition d'un poste informatique pour le public