

Commune de

BUCHERES

Plan Local d'Urbanisme



Mémoire en réponse
des observations
recueillies lors de
l'enquête publique


Fait à Troyes,
Le Président,


TROYES
CHAMPAGNE
MÉTROPOLE



réalisé par

Auddicé Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 Place Sainte-Croix
51 000 Châlons-en-
Champagne
03.26.44.05.01


Observations recueillies et réponse du commissaire enquêteur	Réponse de la collectivité
<p>Observation n°1 : Mme Florence MONMART 15, rue de Louvois 51160 GERMAINE</p> <p>« Je suis venue consulter le projet de révision du PLU et je suis contre cette révision concernant les parcelles ZH131 et ZH26. »</p> <p>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.</p>	<p style="text-align: center;"><u>Parcelles ZH 131 et ZH 26</u></p> 
<p>Observation n°2 : Mme Lucette BORDET 15, rue des Vaucelles à BUCHERES</p> <p>« 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. »</p> <p>« 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 »</p> <p>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.</p>	

Observations recueillies et réponse du commissaire enquêteur	Réponse de la collectivité
<p>Observation n°3 : Mme Francine ECUVILLON-BELIN 2, impasse des Lilas 58370 ONLAY</p> <p>« 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. »</p> <p>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.</p>	<p style="text-align: center;"><u>Parcelles ZH 113 et ZH 114</u></p>  <p>Les parcelles ZH 131, ZH 26, ZH 113 et ZH 114 sont classées en zone 1AUa2 dans le PLU actuellement en vigueur. Le projet de PLU prévoit un classement en secteur Aa, secteur agricole inconstructible.</p> <p>Comme évoqué de nombreuses fois dans les différentes pièces du PLU (rapport de présentation et PADD), la commune de Buchères a été contrainte de stopper tout développement résidentiel et toute consommation d'espaces agricoles et naturels.</p>
<p>Observation n°4 : Famille DUTERTRE</p> <p>« 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. »</p> <p>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</p>	


Observations recueillies et réponse du commissaire enquêteur	Réponse de la collectivité
<p><i>assister pour réunir les éléments nécessaires pour vous opposer au déclassement de votre terrain.</i></p> <p>Observation n°7 : <i>Mme RUPPENTHAL née DUTERTRE 7, route de Courgerennes à BUCHERES</i></p> <p><i>« 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 (81 ans) car je n'imaginais 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. »</i></p> <p>Commissaire enquêteur : <i>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</i></p>	<p>Le rapport de présentation à la page 200 explique et motive ces choix réalisés par la commune. La consommation foncière passée depuis juillet 2020, date d'entrée en vigueur du SCOT des Territoires de l'Aube, a dépassé l'enveloppe foncière allouée à la commune par le SCoT des Territoires de l'Aube. Le potentiel foncier maximal de la commune doit être compris entre 6 et 11 hectares. Ce qui a été largement dépassé avec la réalisation des dernières opérations d'aménagement.</p> <p>Le SCoT est le document supra communal avec lequel le PLU doit être compatible. Pour être compatible avec ce document, la commune n'a pas eu d'autre choix que de stopper son développement en extension de l'urbanisation. Les seules zones à urbaniser restantes dans le projet de PLU sont liées aux autorisations d'urbanisme accordées, sur lesquelles la commune ne peut pas revenir.</p> <p>Bien que les parcelles précitées soient intégrées dans le tissu urbain, leur superficie et leur occupation du sol actuelle ne permettent pas de les identifier comme des dents creuses. Leur urbanisation représente une consommation d'espaces agricoles, ce qui n'est plus possible dans le cadre de la réduction de la consommation d'espaces promulguée dans la trajectoire de « Zéro Artificialisation Nette » apparue dans la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021. Bien que les modalités pour atteindre cet objectif évoluent ces derniers temps, l'objectif reste tout de même le même : réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au bénéfice de l'urbanisation.</p> <p>La commune a bien conscience que ces terrains sont stratégiques pour le développement communal. Le choix du secteur Aa le traduit. En effet, un secteur agricole inconstructible (Aa) permet d'éviter la construction de bâtiments agricoles, en prévision d'un développement de l'urbanisation à plus long terme. Elles restent strictement inconstructibles jusqu'à l'élaboration du</p>

Observations recueillies et réponse du commissaire enquêteur	Réponse de la collectivité
<p><i>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</i></p>	<p>PLUi de Troyes Champagne Métropole. Pour le moment, il n'est pas possible de classer ces espaces en zone urbaine ou à urbaniser, ce qui serait contraire aux dispositions du SCOT et de la Loi.</p>
<p>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°1)</p> <p>« 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. »</p> <p>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</p>	<p>Il est également nécessaire de rappeler que le droit de l'urbanisme n'est pas un droit figé. Il évolue dans le temps au gré des politiques publiques en matière d'aménagement du territoire. Les documents de planification (SCOT, PLU) doivent se renouveler pour s'inscrire en compatibilité avec les dispositions législatives tel que le prévoit le Code de l'urbanisme.</p> <p>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 en vigueur au moment où le document est approuvé.</p> <p>Un terrain, acheté au prix d'un terrain constructible peut devenir inconstructible à la suite d'une procédure d'évolution du document d'urbanisme. A l'inverse, un terrain inconstructible peut devenir un terrain constructible alors que celui-ci a été payé au prix d'une terre agricole. Les deux cas sont possibles et sont souvent observés sur les territoires.</p> <p>Il est également important de comprendre que ces secteurs Aa seront les terrains stratégiques ouverts à l'urbanisation priorités dans le futur si les prévisions démographiques sont favorables à leur ouverture. Ils sont actuellement devenus des secteurs inconstructibles pour conserver cette possibilité d'urbanisation à long terme.</p>


Observations recueillies et réponse du commissaire enquêteur	Réponse de la collectivité
<p>Observation n°9 : M. Alain BORDET 15, rue des Vaucelles 10800 BUCHERES</p> <p>Documents joints n°2 et 3</p> <p>« 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 ? »</p> <p>Commissaire enquêteur : Cette observation est à rapprocher de l'observation n°2.</p>	<p>Les parcelles A113 et A114 (dorénavant nommées ZH113 et ZH114) ne sont pas identifiées en tant que vergers ou potagers dans le PLU actuellement en vigueur. Elles ne font pas l'objet d'une identification précise préservant leur caractère de vergers et de potagers, que ce soit dans le PLU actuel ou dans le projet de PLU soumis à enquête publique.</p> <p style="text-align: center;"><u>Parcelles ZH 113 et ZH 114</u></p> 


Observations recueillies et réponse du commissaire enquêteur	Réponse de la collectivité
<p>Observation n°5 : M. Hervé COUCHE</p> <p>« Je suis venu consulter le projet de révision du PLU et demander des renseignements au commissaire enquêteur. Je reviendrai notifier mes réclamations. »</p> <p>Commissaire enquêteur : M. COUCHE a relevé certaines incohérences sur plans et sur le dossier.</p>	<p><u>Parcelles AI0014 (à gauche) et ZD0051 (à droite)</u></p> 
<p>Observation n°6 : M. COUCHE Didier, COUCHE Hervé, Mme COUCHE Jeannine BUCHERES</p> <p>(Documents joints n°1, courrier)</p> <p>« Réclamations : parcelle 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.</p> <p>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 terrain à bâtir, dans le nouveau PLU ça devient « Fonds de jardins en zone verte » donc plus constructible. 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 ? »</p>	<p>Cette remarque est similaire à celle présentée ci-dessus. Comme évoqué dans la première réponse apportée dans ce tableau, la commune est contrainte législativement de stopper toute consommation d'espaces agricoles et naturels, même la plus minime. Ces terrains ont été reclassés en secteur Aa afin de préserver des potentiels d'urbanisation à plus long terme. Leur ouverture à l'urbanisation nécessitera une évolution future du PLU.</p> <p>La parcelle AI0014 est située en dehors de l'enveloppe urbaine. Sa localisation et sa superficie ne permettent pas de la considérer comme une dent creuse. Son classement en zone naturelle se justifie au regard des objectifs de préservation des milieux potentiellement humides ainsi que les composantes de la Trame Verte et Bleue. Cette parcelle, comme ses voisines, présente également un enjeu paysager en proposant une perspective vers le paysage naturel de la vallée de l'Hozain et la chapelle. Le classement en zone naturelle ne remet pas en cause l'occupation des sols de cette parcelle. Il est toujours possible de cultiver cette parcelle bien qu'elle soit classée en zone naturelle. Ce classement n'aura aucun impact sur l'activité agricole actuellement exercée sur le terrain.</p>

Observations recueillies et réponse du commissaire enquêteur	Réponse de la collectivité
<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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...). <p>Le classement en zone N est possible que ces secteurs soient équipés ou non.</p> <p>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.</p>	<p>La collectivité a choisi de classer en zone naturelle la vallée de la Seine ainsi que la vallée de l'Hozain pour des raisons de préservation des espaces à enjeux écologiques et pour garantir la sécurité des biens et des personnes face aux nombreux risques naturels identifiés.</p> <p>Les dispositions de la zone rouge du Plan de Prévention des Risques d'inondations s'appliquent. La zone rouge du PPRi est une zone dite inconstructible où il est préconisé de n'implanter aucune construction afin de ne pas aggraver la gravité du risque d'inondation et de laisser le libre écoulement des eaux. Les installations agricoles font partie des dérogations accordées sous certaines conditions établies par le PPRi. La collectivité a donc souhaité conserver ces espaces en zone naturelle afin d'être en cohérence avec le PPRi. Ce choix permet de limiter la gravité des risques d'inondation sur la commune et de protéger les milieux naturels présents.</p> <p>Ces espaces sont des composantes de la Trame Verte et Bleue (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques). Ils sont également concernés par des zones humides avérées et potentielles dont le PLU assure la protection par un classement en zone Naturelle et au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Comme évoqué précédemment, le classement en zone naturelle ne remet pas en cause la possibilité de cultiver les terres. Ce zonage n'aura aucune incidence sur l'exploitation agricole.</p>

Observations recueillies et réponse du commissaire enquêteur	Réponse de la collectivité
	<p data-bbox="1464 228 1729 252" style="text-align: center;"><u>Parcelles A1102 et 105</u></p>  <p data-bbox="1126 882 2067 1361">La commune a souhaité engager une révision qualitative de son PLU en identifiant des fonds de jardin à préserver, tout comme d'autres espaces semi-naturels sur le territoire. Ce choix s'inscrit en compatibilité avec le SCoT des Territoires de l'Aube. La commune a donc identifié de nombreux espaces similaires sur tout le territoire. Ces espaces végétalisés et verts ont un réel intérêt écologique. En effet, ils représentent des petits réservoirs de biodiversité à l'échelle communale et participent au maintien de corridors écologiques pour la petite faune au sein des milieux urbains. De plus, ils participent également à la lutte contre le réchauffement climatique en favorisant la création d'îlots de fraîcheur et des espaces de respiration au cœur des espaces urbanisés. Cette réflexion a été menée à l'échelle communale afin d'avoir une réelle plus-value sur ces thématiques.</p>

Observations recueillies et réponse du commissaire enquêteur	Réponse de la collectivité
	<p>Ces terrains constituent également des zones tampons entre les espaces résidentiels et les espaces agricoles à proximité. Conserver cette zone facilite la cohabitation entre l'activité agricole et les zones résidentielles.</p> <p>A noter que ces terrains ne sont pas des espaces totalement inconstructibles. Ils font l'objet d'une protection en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. S'agissant le plus souvent de fonds de jardins, le règlement du PLU y autorise la construction d'extensions et d'annexes sur la même unité foncière.</p> <p><i>« L'emprise au sol des annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU ne doit pas excéder 50 m².</i></p> <p><i>Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées dans une limite de 30 % d'emprise au sol supplémentaire ou de 50m² d'emprise au sol supplémentaires pour les habitations de plus de 150 m². »</i> <i>(Extrait du règlement littéral)</i></p> <p>Les règles faisant l'objet des dernières remarques sont des règles qui n'ont pas fait l'objet d'une modification lors de la procédure de révision du PLU. Ces règles s'appliquent déjà sur le territoire. Elles portent sur la zone UC. Ces règles portant sur les maisons à toits plats, sur l'emprise au sol des constructions et l'agrandissement d'une maison plus haute que l'existant permettent de maintenir une cohérence architecturale sur le territoire. Elles ciblent principalement les secteurs historiques de la commune. La commune présente une architecture ancienne typique champenoise avec des constructions à pans de bois et d'anciens corps de ferme. Ces dispositions permettent de conforter les codes architecturaux et assurer le maintien de cette identité locale.</p>


Observations recueillies et réponse du commissaire enquêteur	Réponse de la collectivité
<p>Observation n°10 : M. FRANCOIS Denis pour l'indivision FRANCOIS</p> <p>« 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. »</p> <p>Commissaire enquêteur : l'indivision François a pris un avocat qui précise ses observations dans un courrier, voir l'observation n°15.</p>	<p><u>Parcelles AL n° 94, 173 et 174, 96, 97, 98, 113 et 115</u></p> 
<p>Observation n°15 : ACG Avocats associés</p> <p>Courrier document n°7</p> <p>« 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</p>	<p>Le mur identifié à l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sera supprimé.</p> <p>Les constructions ayant été vendues séparément de leur jardin, l'intérêt paysager n'est plus réel, surtout que le jardin risque de ne plus être entretenu dans les prochaines années. L'identification au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sera donc supprimée sur une partie des terrains pour conserver une bande de constructibilité d'environ 30 mètres le long de la rue Georges Tremet. La trame de protection des cœurs d'îlot et des fonds de jardin sera conservée en fond de parcelle. Le règlement permet d'y construire des extensions et des annexes sur la même unité foncière.</p>


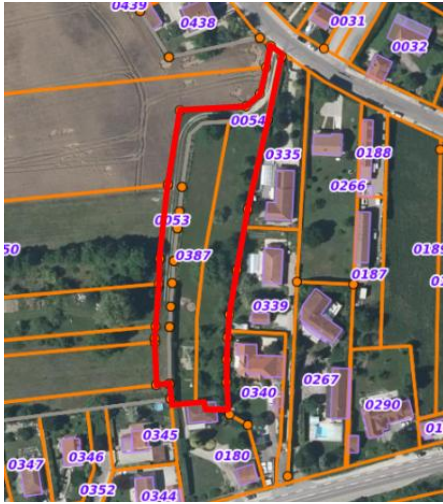
Observations recueillies et réponse du commissaire enquêteur	Réponse de la collectivité
<p><i>oeuvre une stratégie de densification, de réhabilitation et de renouvellement urbain, en optimisant les potentiels fonciers disponibles au sein des parties actuellement urbanisées ». Il en va différemment des 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 ».</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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</i></p>	 <p><i>Proposition de zonage modifié (suppression de la protection L.151-19 sur le mur et d'une partie de la trame de cœurs d'ilot)</i></p>



Observations recueillies et réponse du commissaire enquêteur	Réponse de la collectivité
<p><i>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.</i></p> <p><i>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 ».</i></p> <p><i>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</i></p>	

Observations recueillies et réponse du commissaire enquêteur	Réponse de la collectivité
<p><i>distingue par aucune ornementation, modénature ou technique de construction. Il ne s'agit manifestement pas d'un mur ancien à valeur historique.</i></p> <p><i>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 Madame 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. »</i></p> <p>Commissaire enquêteur : <i>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</i></p>	

Observations recueillies et réponse du commissaire enquêteur	Réponse de la collectivité
<p>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.</p> <p>Le CU vous garantit la stabilité de l'ensemble des renseignements qu'il fournit.</p>	
<p>Observation n°16 : M. FRANCOIS Philippe 27Bis, rue Miollis 75015 PARIS pour l'indivision FRANCOIS Documents n° 8,9 et 10</p> <p>A rapprocher des observations n°10 et 15</p> <p>Propriétés des 5 et 7 rue des Martyrs du 24 août 1944</p> <p>« 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</p>	


Observations recueillies et réponse du commissaire enquêteur	Réponse de la collectivité
<p>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. »</p> <p>Commissaire enquêteur : complète les observations n°10 et 15, voir ma réponse à l'observation n°15.</p>	
<p>Observation n°12 : M. DESCHAMPS Gautier 2, rue des Près 10800 BUCHERES</p> <p>« Propriétaire de la parcelle AB-75 et AB-133 acheté 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. »</p> <p>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.</p>	<p><u>Parcelles AB 75 et AB-133</u></p>  <p>Les parcelles sont bien en zone urbaine mais elles sont concernées par une prescription liée à l'identification du terrain au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Cet espace vert a été fléché en tant que fond de jardin à préserver car il permettrait de créer une zone tampon entre les espaces résidentiels et les espaces agricoles. Cette zone tampon facilite l'exploitation des terres agricoles à proximité des espaces résidentiels. Elle réduit également les problèmes et tensions entre agriculteurs et habitants. Cette parcelle est également concernée par une zone humide potentielle. Elle présente donc des enjeux écologiques.</p>

Observations recueillies et réponse du commissaire enquêteur	Réponse de la collectivité
<p>Observation n°11 : Mme WUERTZ Stéphanie 41, route de Maisons Blanches BUCHERES 10800</p> <p>« 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 une terrain constructible. »</p> <p>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.</p>	<p style="text-align: center;"><u>Parcelles ZD 0048</u></p>  <p style="text-align: center;"><u>Parcelles AC 182,180,387,54,53</u></p> 
<p>Observation n°13 : Florence CRIPIA pour Mme Louissette CRIPA 95 ans.</p> <p>« Propriétaire des parcelles 182,180,387,54,53, je suis venue consulter le dossier et je constate le déclassement des parcelles en N alors quelles étaient</p>	

Observations recueillies et réponse du commissaire enquêteur	Réponse de la collectivité
<p><i>auparavant en 1AUA2. La constructibilité définit le prix des terrains ce qui a de graves conséquences sur les revenus de Mme Louise CRIPA. »</i></p> <p>Commissaire enquêteur : <i>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 :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>De leur caractère d'espaces naturels ou de l'existence d'une exploitation forestière ;</i> • <i>De la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt (notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique) ;</i> • <i>De la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;</i> • <i>Ou de la nécessité de prévenir les risques (expansion des crues...).</i> <p><i>Le classement en zone N est possible que ces secteurs soient équipés ou non.</i></p> <p><i>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</i></p>	<p style="text-align: center;"><u>Parcelle ZD52</u></p>  <p style="text-align: center;"><u>Parcelle ZD50</u></p> 

Observations recueillies et réponse du commissaire enquêteur	Réponse de la collectivité
<p><i>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.</i></p>	<p>Toutes les parcelles présentées ci-dessus font partie d'un seul et même ensemble classé en secteur agricole inconstructible Aa et en zone naturelle. Les différentes remarques portent sur ce déclassement des parcelles. Une réponse unique est donc apportée.</p>
<p>Observation n°19 : M DOSNON Emmanuel 1, Chemin des Vergers 10700 Le Chêne. Document n° 14</p> <p><i>« 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 à ce changement et le manque à gagner suite à ceux-ci. Merci de prendre ma demande en considération. »</i></p> <p>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</p>	<p>Les réponses apportées pour ces remarques sont similaires à la première réponse apportée dans ce tableau. De par leur localisation, ces terrains représentent des espaces stratégiques, dont la commune a bien conscience. Cependant, les obligations législatives de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont obligé la commune à stopper toute consommation d'espaces sur son territoire afin que le PLU soit compatible avec le SCOT des Territoires de l'Aube. Seules les autorisations d'urbanisme sur lesquelles la commune ne peut revenir ont été conservées.</p> <p>La différence entre le secteur Aa et la zone naturelle (N) sur cet espace réside dans l'usage actuel des sols. La partie en secteur Aa est à vocation agricole tandis que la partie en zone naturelle est végétalisée et arborée.</p> <p>Les explications plus détaillées concernant les obligations législatives sont présentées dans la réponse ci-dessus.</p>

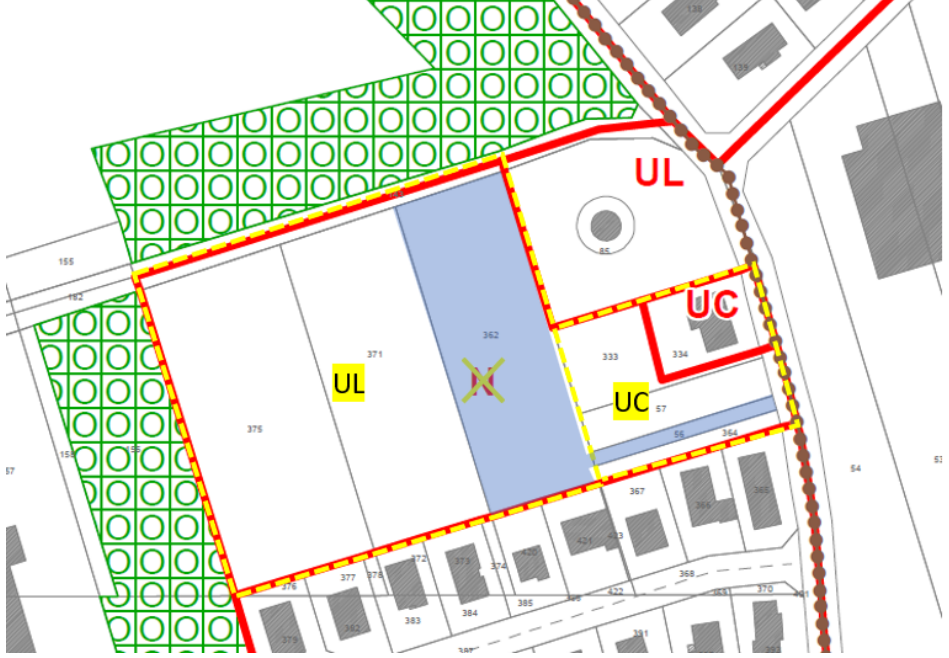
Observations recueillies et réponse du commissaire enquêteur	Réponse de la collectivité
<p><i>nouvelles ouvertures à l'urbanisation, celles-ci devant être justifiées au moyen d'une étude de densification, par l'impossibilité de construire dans les espaces déjà urbanisés. Si en vertu de ces dispositions, 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.</i></p>	

Observations recueillies et réponse du commissaire enquêteur	Réponse de la collectivité
<p>Observation n° 20 : M. MORONI Rodolphe 51, route de Maisons Blanche BUCHERES</p> <p>« 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. »</p> <p>Commissaire enquêteur : je vous conseille de refaire une demande de certificat d'urbanisme opérationnel.</p>	
<p>Observation n°14 : Indivision GAUTHIER (M. GAUTHIER Gérard, CAFFE Marie-Claude, DOSIERES Maryse)</p> <p>« Propriétaire des parcelles AK286 et AK288, nous avons déposé un écrit que nous avons remis en main-propre au commissaire-enquêteur. »</p> <p>Courrier remis en main-propre (documents n°4,5 et 6)</p> <p>« 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</p>	<p style="text-align: center;"><u>Parcelles AK286 et AK288</u></p> 

Observations recueillies et réponse du commissaire enquêteur	Réponse de la collectivité
<p><i>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)</i></p> <p>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.</p> <p>Le CU vous garantit la stabilité de l'ensemble des renseignements qu'il fournit.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Tout comme le reste de cet espace au cœur du bourg, il a été décidé de classer ces terrains en secteur agricole inconstructible (Aa) afin de conserver leur état actuel et d'en faciliter la potentielle ouverture à l'urbanisation dans le futur. Il n'était pas possible pour la commune d'ouvrir à l'urbanisation ces parcelles qui induisaient de la consommation foncière, ce que la commune ne peut se permettre en raison des obligations législatives qui l'incombent.</p> <p>Au regard de la procédure en cours de révision du PLU, la conclusion négative du certificat d'urbanisme apparaît normale en raison des futures règles qui seront appliquées sur cette zone dans le PLU.</p> <p>La réponse apportée est similaire aux réponses apportées pour les terrains dans le même cas de figure. Les explications plus détaillées concernant les obligations législatives sont présentées dans la première réponse du tableau.</p>

Observations recueillies et réponse du commissaire enquêteur	Réponse de la collectivité
<p><i>période d'1 an si les règles d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique et les taxes applicables au terrain n'ont pas changé.</i></p> <p><i>La demande doit être adressée à la mairie au moins 2 mois avant la fin de validité du CU.</i></p> <p><i>Elle est rédigée sur papier libre, en 2 exemplaires, accompagnée du CU à prolonger.</i></p> <p><i>Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie ou sur son site internet pour savoir comment lui transmettre votre demande par internet.</i></p> <p><i>Vous pouvez également la déposer ou l'envoyer par courrier RAR à la mairie de la commune où est situé le terrain.</i></p>	
<p>Observation n°17 : M. Mickaël GODET</p> <p><i>« 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 tout autre activité. Protégeons notre environnement rural.»</i></p>	<p>La zone agricole au lieu-dit « <i>Château de la Planche</i> » restera une zone agricole dans le PLU. La commune a souhaité identifier cet espace agricole afin de préserver de toute urbanisation, hormis celle permettant le développement de l'agriculture. Aucun développement du parc logistique de l'Aube sur ce secteur n'est projeté et ne sera possible. Le développement du parc logistique de l'Aube se fera sur la zone dédiée (UYW) qui a été définie en lien avec la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).</p>

Observations recueillies et réponse du commissaire enquêteur	Réponse de la collectivité
<p>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.</p>	
<p>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)</p> <p>Je souhaite que les remarques suivantes soient collectées dans le Registre d'Enquête Publique concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme :</p> <p>1. Zone UYW</p> <p>Modification hauteur autorisée de 40 m des bâtiments du Parc Logistique de l'Aube :</p> <p>Suite à concertation entre le Département, les communes de Saint Léger Prés et Moussey, nous demandons la suppression de cet article et autorisation de 40m.</p> <p>2. Zone Aa (dit les Vaucelles section ZH)</p> <p>Modification de la Zone naturelle Aa en Zone à Urbaniser AU dans le cadre du développement urbain futur avec objectif l'année 2035.</p> <p>Cette demande a pour objectif de clarifier la possibilité du futur développement vis à vis des propriétaires.</p> <p>3. Zone N (dit de Seymont)</p> <p>Modification de la Zone Naturelle N en zone UL et demande de mise en Réserve de la Parcelle 362.</p>	<p><u>1.Zone UYW</u></p> <p>Pour les bâtiments dans la zone UYW, la hauteur autorisée sera modifiée dans le règlement littéral à 18 mètres (cf. mémoire en réponse aux avis PPA).</p> <p><u>2. Zone Aa (dit les Vaucelles section ZH)</u></p> <p>Voir la réponse apportée plus haut à l'observation n°2.</p> <p><u>3. Zone N (dit de Seymont)</u></p> <p>La zone naturelle (N) sera reclassée en zone UL afin de permettre le développement des équipements publics sur la commune. Un emplacement réservé sera identifié sur les parcelles 362 et 56. Il aura pour objet « <i>équipement public</i> » et sera au bénéfice de la commune. La commune est déjà propriétaire des parcelles 364, 371 et 375.</p> <p><u>4.Elargissement Zone UC</u></p> <p>Les parcelles 333, 57, 56, 364 sont déjà urbanisées. Elles sont donc reclassées en zone UC.</p>

Observations recueillies et réponse du commissaire enquêteur	Réponse de la collectivité
<p><i>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</i></p> <p>4.Elargissement Zone UC</p> <p><i>Prise en compte des parcelles 333, 57, 56, 364 en Zone N à mettre en Zone UC car déjà urbanisée.</i></p> <p>Commissaire enquêteur : vos observations, qui sont pertinentes, seront prises en considération. Ces classements de zones doivent impérativement être modifiés.</p>	 <p><i>Proposition de zonage modifié</i></p>