

SYNTHÈSE ENQUÊTE PUBLIQUE DU 08 SEPTEMBRE AU 10 OCTOBRE 2025

RÉPONSES APPORTÉES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC :

Analyse du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur note que la commune a pris en compte les remarques émises lors de l'enquête publique de façon constructive et s'efforce de conduire le projet dans l'esprit des documents supra qui encadrent son action au regard du PLU.

Observation n°1 :

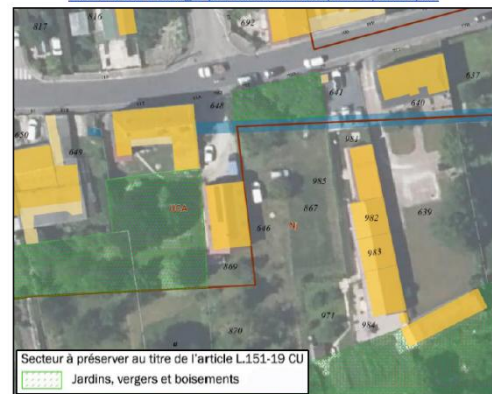
Réponse favorable

Il apparaît que la demande des propriétaires porte sur la parcelle cadastrale AH646 actuellement classée en secteur Nj pour la construction d'un garage accolé à l'habitation existante (AH869).

La commune est favorable pour reclasser une partie de la parcelle AH646 en zone UCA, dans la continuité de la limite de zone définie sur la parcelle AH869. Ce classement en zone UCA sera doublé par une identification en tant que jardins et vergers à protéger afin d'autoriser uniquement les constructions annexes.

De cette façon, la commune répond favorablement au projet des propriétaires tout en respectant leur volonté de maîtriser la densification du tissu urbain et en préservant les espaces de respiration de la trame verte urbaine.

Extrait du zonage présenté à l'enquête publique



Extrait du zonage suite proposition d'adaptation



Observation n°2 – Observation du commissaire enquêteur :

Réponse favorable

La commune suit la remarque de la CDPENAF de définir une règle d'implantation des constructions sur une même unité foncière conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme au sein des Secteurs de Tailles et de Capacités Limitées (STECAL).

Il sera ainsi demandé de respecter une distance maximale de 15 mètres entre les annexes et la construction principale.

Observation n°3 :

La commune est consciente de ce besoin d'unicité architecturale au sein des différents quartiers de la ville :

- un diagnostic architectural précis a été réalisé dans le cadre des procédures de révision du PLU, d'élaboration d'un RLP et d'élaboration d'un SPR,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe comme objectif « d'organiser la mutation de l'espace urbain » (obj. 1.1) en privilégiant la préservation de l'identité de la commune,
- le règlement (écrit et graphique) du PLU après révision conserve les 7 zones urbaines permettant d'identifier les spécificités urbaines et architecturales des quartiers de la ville et d'y définir des règles adaptées conformément au diagnostic établi et à l'objectif du PADD.

Observation n°4 :**1/ Réponse défavorable**

Le choix de ne pas identifier la partie Sud de la parcelle AE 206 afin de permettre la densification de l'espace urbain le long de la rue A. Briand.

En effet, la partie Sud de cette parcelle est correctement desservie par la rue existante et la superficie de la parcelle permet la construction d'une nouvelle habitation tout en préservant une partie de l'espace jardin tel que délimité sur le plan de zonage.

A noter que ce classement ne remet pas en cause les taxes applicables aux différentes parties de la parcelle ou la classification cadastrale.

Ainsi, afin d'organiser la mutation de l'espace urbain tel que précisé au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (obj. 1.1) en permettant une densification raisonnée de la ville, la commune souhaite maintenir le zonage existant.

2/ Demande ne concernant pas le champ de compétence du PLU

Le cadastre présente parfois des erreurs ne pouvant pas être rectifiées directement par la commune. Seuls les services habilités peuvent apporter des adaptations au cadastre.

3/ La commune complètera l'évaluation environnementale suite à l'avis de la MRAe conformément à la procédure.

En ce qui concerne le sujet de la consommation d'espaces, la commune ne peut pas anticiper la Loi Climat et Résilience de 2021 qui prévoit la déclinaison des objectifs de sobriété foncière en cascade dans les documents de planification et d'urbanisme : dans les SRADDET, puis dans les SCoT et enfin dans les PLU. Une circulaire en date du 4 août 2022 rappelle aux Préfets de ne pas appliquer par anticipation la loi Climat et Résilience.

De plus, la commune rappelle que le Syndicat DEPART, porteur du SCoT des Territoires de l'Aube, et l'Etat ont donné des avis positifs sur ce sujet.

En ce qui concerne les espaces naturels et agricoles et les continuités écologiques, le PLU s'attache à préserver les zones à dominante humide identifiées par la région et les franges paysagères au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de secteur du parc du Grand Troyes et

Parc de la Noue Lutel au sein de son règlement écrit.

De plus, une OAP thématique Trame Verte et Bleue permet de situer le site du parc du Grand Troyes et Parc de la Noue Lutel au sein des grandes continuités écologiques de la commune qui s'inscrivent dans les continuités écologiques de l'agglomération répertoriées au sein du SCoT des Territoires de l'Aube.

En ce qui concerne la ressource en eau, la révision du PLU ne projette pas d'augmentation de la population plus importante que celle prévue au sein du projet précédent. Il en est de même pour les zones d'activités économiques, pour lesquelles les surfaces ne sont pas augmentées. La révision du PLU ne remet donc pas en cause les capacités du réseau existant correctement dimensionné pour le projet précédent. Pour une bonne information de la population, les plans du réseau d'eau potable sont annexés au PLU (pièce 5B1).

En ce qui concerne la protection des captages, aucun captage et aucune aire de protection de captage ne se situe sur la commune de Sainte-Savine.

En ce qui concerne l'adaptation au changement climatique, le PLU permet de décliner des orientations visant à la préservation des continuités écologiques (OAP thématique Trame Verte et Bleue), au développement des mobilités douces (OAP thématique mobilité), au développement des énergies renouvelables (règlement écrit permettant l'implantation de divers dispositifs) et à la densification raisonnée du milieu urbain.

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

État

- Le rapport de présentation et le règlement sont adaptés selon les remarques transmises afin de compléter les informations du diagnostic de territoire.
- Les articles « Il-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière » des secteurs Nh et Nj sont ainsi complétés afin de limiter l'implantation des annexes à une distance maximum de 15 mètres mesurée entre les points les plus proches afin de définir une zone d'implantation pour les annexes ; Il s'agit ainsi de compléter les dispositions règlementaires liées au Secteur de Taille et de Capacité Limités (STECAL).
- A noter que le règlement écrit fait déjà référence à l'identification des éléments de paysage et de patrimoine au titre de l'article L.151-19 CU.

Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

- Les articles « Il-1-d- Implantation des constructions sur une même unité foncière » des secteurs Nh et Nj sont ainsi complétés afin de limiter l'implantation des annexes à une distance maximum de 15 mètres mesurée entre les points les plus proches afin de définir une zone d'implantation pour les annexes ; Il s'agit ainsi de compléter les dispositions règlementaires liées au Secteur de Taille et de Capacité Limités (STECAL) et répondre à la réserve de la CDPENAF.

UDAP / DRAC

OAP et annexes

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les annexes sont adaptées selon les remarques transmises afin d'assurer la bonne compréhension des OAP et de rectifier une erreur de frappe en ce qui concerne les servitudes attachées à la protection des Monuments Historiques.

Règlement

- Les dispositions concernant l'implantation des extensions sont complétées afin de préciser que les extensions des constructions existantes sont autorisées en limite d'emprise public et en limite séparative de la même façon que pour les constructions principales.
- Les dispositions concernant la forme des toitures sont revues afin de mettre en cohérence la règle écrite et le schéma associé. Il s'agit de permettre les pentes de toitures différentes pour les extensions que celle-ci soit réalisées dans la continuité du toit existant ou non.
- Les dispositions concernant la forme des toitures sont revues afin de ne pas préciser la pente de toiture minimum qui ne serait pas cohérente avec les pentes de toits existants.
- Les dispositions concernant les couleurs et aspects des matériaux de façades et de toitures sont reprises selon les propositions de rédaction de l'UDAP.
- Les observations concernant les places de midi n'est pas prises en compte. Il s'agit dans ce cas de donner une information aux porteurs de projet pour les

- accompagner et non pas de l'imposer.
- Les limites de la zone UA ne sont pas modifiées. Celles-ci sont cohérente avec le diagnostic architectural mené dans le cadre de la révision du PLU et de l'élaboration du Site Patrimonial Remarquable.

Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)

Prise en compte du SRADDET Grand Est et de la Loi Climat et Résilience

- Conformément au code de l'urbanisme et à la hiérarchie des normes, ce n'est qu'en l'absence de SCoT que le PLU doit être compatible avec le SRADDET. Le PLU de Sainte-Savine doit donc s'inscrire en compatibilité avec le SCoT des Territoires de l'Aube qui assure le rôle d'interface et intégrateur vis-à-vis des documents supérieurs tels que le SRADDET.
- La loi Climat et Résilience de 2021 prévoit la déclinaison des objectifs de sobriété foncière en cascade dans les documents de planification et d'urbanisme : dans les SRADDET, puis dans les SCoT et enfin dans les PLU. Une circulaire en date du 4 août 2022 rappelle aux Préfets de ne pas appliquer par anticipation la loi Climat et Résilience.

Activités économiques

- La surface du potentiel constructible de activités économiques ne correspond pas à la surface totale de la zone 1AUy. En effet, les zones du PLU comprennent des voies et espaces qui ne sont pas considérés comme constructibles (route départementale, EBC, ...) et qui ne sont donc pas compris dans le bilan du potentiel constructible.
- L'agglomération de Troyes Champagne Métropole note une forte diminution des surfaces immédiatement disponibles pour les activités artisanales. Le foncier disponible dédié aux activités économiques étant concentré sur très peu de sites : Parc du Grand Troyes (actuel), Parc Logistique, Technopole, et zones d'activités de Creney-Près-Troyes et de Moussey.
En prenant en compte l'usage du Parc logistique et de la Technopole qui n'a pas vocation à accueillir des cellules artisanales et industrielles, les ventes déjà réalisées sur la zone de Creney-Près-Troyes et le potentiel réel d'accueil de nouvelles activités sur la zone de Moussey, il apparaît qu'il reste un potentiel insuffisant à l'échelle de l'agglomération de TCM (pour rappel TCM compte 81 communes) pour l'accueil de nouvelles entreprises.

Espaces naturels et agricoles, les habitats et la biodiversité, les continuités écologiques.

- La commune ne souhaite pas règlementer l'emprise au sol des constructions agricoles au sein du secteur Nj afin de ne pas bloquer le développement de l'entreprise existante. A noter que l'installation de nouvelles exploitations agricoles n'est pas permise au sein de ce secteur.
- L'orientation « maintenir et développer les corridors boisés le long des axes de communications » a été traduite par la définition d'Espace Boisé Classé le long de la RD610 et par des plantations à réaliser le long de la RD660. En ce qui concerne l'axe Leclerc – Gallieni, une traduction réglementaire par la définition d'éléments à protéger ou de plantation à réaliser est difficile puisque des réflexions sont en cours pour la requalification de cet axe. Cependant,

l'orientation devra bien être prise en compte lors de la définition du projet et cet axe devra être porteur d'une trame verte urbaine cohérente avec l'OAP.

- En ce qui concerne les zones humides, une approche globale a été réalisée à l'échelle du territoire communal afin de répondre aux objectifs de protection des milieux naturels et la commune à appliquer la démarche Eviter, Réduire, Compenser en définissant 3 niveaux de protection :
 - Classement en zone naturelle (N) des zones humides, notamment lorsqu'elles se superposent à d'autres enjeux de protection (continuités écologiques, espaces de respiration ou d'intérêt paysager...). Il s'agit principalement des espaces de la Vallée des Viennes et du Parc de la Demi-Lune ;
 - Protection des boisements alluviaux, haies, ripisylves et jardins grâce aux outils les plus adaptés : classement au titre des espaces boisés classés, identification des éléments de paysage (L151-19 CU) au sein de l'espace urbain et définition d'un secteur spécifique Nj de la zone naturelle mis en place sur les jardins de la Vallée des Viennes ;
 - Traitement spécifique au sein de l'OAP du Parc du Grand Troyes ;
 - Définition de règles applicables à une trame zone à dominante humide pour limiter l'emprise au sol des constructions et définir un pourcentage d'espaces verts ou libres significatif (70% minimum).

Le PLU permet donc une prise en compte complète des zones humides par l'application de la doctrine Eviter Réduire Compenser de par le classement des zones humides en zone naturelle et, de par la définition de règle, permettant de réduire les impacts en zone urbaine.

À noter que des dossiers Loi sur l'eau seront réalisés lors de la définition des projets afin de préciser les aménagements complémentaires à réaliser.

Ressource en eau

- Le territoire n'est pas concerné par l'application d'une aire de protection de captage.
- Les justifications en matière d'évolution de la consommation d'eau potable sont complétées au sein du rapport de présentation.

Climat et énergie

- L'état initial de l'environnement est complété afin de présenter le potentiel de développement des énergies renouvelables notamment en matière de développement du photovoltaïque en toiture et en ombrière (espace de stationnement).
- L'évaluation environnementale est complétée par un paragraphe spécifique portant sur les incidences du PLU sur le climat et la prise en compte du changement climatique, la qualité de l'air et le développement des énergies renouvelables. Ce paragraphe permet de mettre en avant le travail de la commune pour assurer le maintien des espaces de respiration au sein du tissu urbain qui jouent un rôle majeur dans l'adaptation du territoire face au changement climatique.
- En ce qui concerne les mobilités, la commune précise que l'ancienne voie SNCF est propriété de l'Etat et que dans ce cadre elle ne peut garantir la reprise de cette dernière par la définition d'un emplacement réservé.

Modalités et indicateurs de suivi

- Les modalités de suivi de la mise en œuvre du PLU sont complétées telles que demandées par l'autorité environnementale.

Syndicat DEPART – SCoT des Territoires de l'Aube

- La commune ne souhaite pas règlementer l'emprise au sol des constructions agricoles au sein du secteur Nj afin de ne pas bloquer le développement de l'entreprise existante. A noter que l'installation de nouvelles exploitations agricoles n'est pas permise au sein de ce secteur.
- La commune ne souhaite pas interdire l'implantation de bureaux au sein des zones UY et 1AUY qui sont déjà occupées par ce type de destination.
- Le commerce alimentaire situé le long de l'avenue du Général Leclerc est reclassé en zone UCB afin de répondre aux orientations du SCoT des Territoires de l'Aube qui visent à limiter le développement des commerces en périphérie. Le maintien de ce commerce en zone UCZ est trop permissif vis-à-vis du développement de surface commerciale. Un classement en zone UCB permet uniquement l'extension du commerce existant et permet ainsi la maîtrise de son développement.

Chambre d'Agriculture

- La commune prend note des recommandations de la Chambre d'Agriculture en ce qui concerne la gestion des zones d'activités en lien avec Troyes Champagne Métropole (requalification de friche, optimisation des usages, ...) et les réflexions à mener sur la compensation agricole collective.

SDIS

- Le rapport de présentation est complété par la réglementation en vigueur qui est rappelée au sein de l'avis des services du SDIS.

NATRAM

- Conformément aux informations transmises par NATRAM, les annexes du PLU sont mises à jour pour tenir compte des remarques exprimées.
- À noter que le règlement permet déjà aux constructions et installations du gestionnaire de déroger aux dispositions du règlement.

RTE

- Conformément aux informations transmises par RTE, les annexes du PLU sont complétées pour tenir compte des remarques exprimées.
- Concernant la définition d'EBC sur l'emprise des servitudes, la cartographie des EBC est mise à jour en fonction de la donnée transmise par le gestionnaire.
- A noter que le règlement permet déjà aux constructions et installations du gestionnaire de déroger aux dispositions du règlement.