

ANNEXE A LA DELIBERATION D'APPROBATION DU PLU EN DATE DU 12 FEVRIER 2026

REPONSES APPORTEES AUX OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le commissaire enquêteur a formulé un avis favorable au projet de révision du PLU sous réserves de prise en compte des réserves et recommandations des services.

Il a également validé les propositions de réponse formulées par la commune dans le cadre de la réponse au PV de synthèse. Celles-ci sont détaillées ci-après :

REPONSES APPORTEES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC :

Requête n°1 : Les conjoints CURE ont introduits deux requêtes pour le reclassement de parcelles en zone constructible (parcelle AW351 et parcelles 149,150, 152,148, 154, 155, 156 et 353). Ils arguent une disparité entre les enfants qui ont reçu des parcelles en division. Certaines sont constructibles, d'autres pas.

Proposition de réponse : *Les parcelles évoquées par les requérants sont situées route de Saint-Pouange. Il s'agit d'un vaste secteur d'environ 1,4 ha qui a fait l'objet de nombreux débats en réunion de travail sur la révision du PLU.*

La solution retenue par les élus a été de rendre constructible les deux premières parcelles délimitées en façade sur rue de manière à permettre une continuité urbaine. S'agissant des parcelles situées en arrière (AW150, 155, 154, 153, 152, 34), il s'agit d'un secteur pour lequel une réflexion d'aménagement d'ensemble est nécessaire. Pour cela, une OAP a été définie afin d'encadrer l'urbanisation sur ce site. La commune respecte, en cela, les orientations du SCoT des Territoires de l'Aube qui visent à limiter la consommation d'espaces et ne peut permettre une extension de l'urbanisation trop importante.

Il apparaît donc que la commune n'est pas en mesure de répondre favorablement à cette demande qui s'inscrit dans la logique des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Requête n°2 : Madame DE BAENE/THERVY dénonce une inégalité de traitement quant à sa parcelle AV94 et demande son rétablissement en zone constructible.

Proposition de réponse : *Concernant la définition d'espaces de jardins ou de vergers à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, il est rappelé que la commune a souhaité identifier l'ensemble des espaces végétalisés existants sur le territoire communal qui participent à l'identité du territoire et à la qualité de vie pour tous les habitants.*

En l'occurrence, la parcelle AV94 est constituée d'un ensemble bâti remarquable avec verger attenant. Il s'agit d'un corps de ferme traditionnel avec habitation en façade sur rue et grange à l'arrière. La protection telle qu'elle est proposée permet de maintenir l'organisation traditionnelle du bâti tout en permettant l'évolution du corps de ferme à l'avenir (grange transformée en plusieurs logements, par exemple).

Il est par ailleurs noté qu'il ne s'agit pas d'espaces inconstructibles. Ce sont des espaces dans lesquels des constructions d'annexes sont possibles. Néanmoins, de nouvelles habitations sont impossibles.

Requête n°3 : Monsieur FAOUZI souhaite une limitation à 6 mètres au lieu de 10 mètres pour la zone naturelle inscrite au PLU.

Proposition de réponse : *La parcelle du requérant n'est pas concernée par la présence d'une zone naturelle. Elle est toutefois concernée par la présence d'un espace jardin identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Cette identification permet de préserver l'ensemble de jardins cohérent identifié sur toutes les parcelles attenantes.*

La commune ne souhaite donc pas répondre favorablement à cette demande.

Requête n°4 : Les conjoints FRIMMEL demandent le maintien de la parcelle 130 en zone constructible pour une découpe en deux parties : l'une en jardin, l'autre en constructible en façade sur rue.

Proposition de réponse : *La parcelle AW130 est une parcelle actuellement jardinée qui fait l'objet d'une utilisation en tant que verger. Pour cette raison, elle a été identifiée en tant que jardins et vergers au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, au regard de la composition du terrain et de la qualité des boisements sur site, il est décidé d'accéder à la demande des requérants avec une partie constructible en façade sur rue.*

Le commissaire enquêteur a jugé cette requête recevable.

Requête n°5 : Les consorts GARCIA sollicitent le maintien des parcelles AR 69, 88 et 89 en zone constructible pour pouvoir accueillir quatre pavillons destinés à leurs quatre fils.

Proposition de réponse :

Les parcelles AR 69, 88 et 89 sont des parcelles de taille importante situées entre les dernières habitations et la Rocade Ouest à l'Est de la commune.

La commune a déjà apporté une réponse défavorable dans le cadre du bilan de concertation au moment de l'arrêt du PLU :

Les élus n'ont pas été en mesure d'apporter une réponse favorable à cette requête. En effet, la commune a souhaité conserver les espaces verts et naturels existants entre les premières constructions et la Rocade. Cette conservation vise à préserver le paysager d'entrée de ville et à maintenir un espace tampon entre les parties urbanisées et la Rocade. De plus, dans le cadre de la Mise en Compatibilité du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale des Territoires de l'Aube, la commune a été fortement contrainte par les problématiques de limitation de la consommation d'espaces. De ce fait, il n'est pas rendu possible de construire sur cet espace. La commune réitère cette réponse.

Requête n°6 : Monsieur LAHAYE demande si malgré le changement de définition de sa parcelle elle reste en zone UB.

Proposition de réponse : *Comme le précise le plan de zonage, la parcelle située au 9 rue Paul Hervy est située en zone UB. Elle était classée en zone UC du PLU avant révision. Le détail de toutes les règles applicables à cette zone est consultable dans le règlement écrit de la zone.*

Requête n°7 : Monsieur BELLANGER soulève la question d'une zone non-aedificandi et de sa possible suppression en limite de sa parcelle.

Proposition de réponse :

La commune rappelle que la Rocade appartient au domaine du Département. De ce fait, le Conseil Départemental a effectué la demande d'un maintien d'une bande inconstructible de 25 mètres depuis le bord de l'actuelle Rocade dans le but de permettre l'aménagement du doublement de celle-ci.

Cette réponse a déjà été réalisée dans le cadre du bilan de concertation.

Requête n°8 : Monsieur NOTTEAU souhaite qu'une protection renforcée de ses parcelles AX131, 124, 6, 7, 8,9 et 12. Il pense également qu'il aurait opportun de réaliser un espace vert d'accompagnement en limite des zones UY et UYa

Proposition de réponse : *Considérant la nature des parcelles, la proximité du cours d'eau, la présence de zones humides et l'existence de boisements bien identifiés, la commune a d'ores-et déjà identifié la quasi-totalité des parcelles évoquées d'une part en zone Np inconstructible et, d'autre part, en Espaces Boisés Classés. La commune juge ces protections suffisantes pour répondre à la demande du requérant et également pour protéger les sites naturels sensibles à proximité.*

Concernant la réalisation d'un espace vert d'accompagnement sur les zones UY et UYa, la demande du requérant est tout à fait pertinente et est d'ailleurs également déjà intégrée dans le dossier au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui prévoient ce type de plantation.

Requête n°9 : Monsieur ASCENCO, propriétaire des parcelles AH193, 201 et 654 souhaite préciser la présence d'une construction qui n'apparaît pas sur le cadastre actuel (dénommée la maison du pendu). Il souhaite qu'une mise à jour soit effectuée.

Proposition de réponse : *La commune n'est pas habilitée à modifier le plan de cadastre. Il s'agit de la compétence des services des impôts fonciers. De plus, il apparaît que cette construction ne dispose pas d'une existence administrative.*

Concernant la demande de modification du zonage émise par ailleurs, la commune ne peut accéder à cette demande dans la mesure où le terrain est actuellement boisé, à proximité du cours d'eau et concerné par la présence de zones humides.

Requête n°10 : Monsieur HENRIOT s'oppose au reclassement de son terrain 202, 203 et 204 en zone naturelle et demande son maintien en zone constructible.

Proposition de réponse :

En l'absence de précisions cadastrales ou de plans, il a été impossible de localiser la parcelle.

Requête n°11 : Madame le Maire de Saint-André-les-Vergers apporte quelques précisions et fait une proposition via un courrier déposé sur le registre numérique. Elle souligne qu'il pourrait être pertinent de définir une OAP sur les parcelles ZD159 et 164 limitrophes avec la commune de Saint-André-les-Vergers.

Proposition de réponse : *L'OAP n°6 porte spécifiquement sur ce secteur et est d'ores et déjà versée au dossier.*

Requête n°12 : Monsieur STREBLER, juriste, déclare qu'il lui semble bizarre que le secteur qui a été délimité au Sud du cimetière intercommunal soit classé en zone UYa. Il dénonce une erreur de classement car, selon lui, ne peuvent être classés en zone urbaine que « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». Selon lui, il ne semble pas que ces terrains répondent à l'un de ces deux conditions.

Proposition de réponse : *Le secteur de l'actuelle zone UYa est un secteur sur lequel les réflexions ont été poursuivies jusque tardivement dans le cadre de la procédure. L'analyse du secteur par Troyes Champagne Métropole a même invité les élus à revoir l'OAP dans le cadre de l'enquête publique.*

Aussi, la proposition du requérant est tout à fait pertinente dans la mesure où la Communauté d'Agglomération envisage un aménagement par plusieurs opérations de ce secteur.

Le classement sera donc revu pour évoluer de UYa vers 1AUYa avant l'approbation du PLU.

Le commissaire enquêteur a jugé cette requête recevable.

Requête n°13 : Monsieur BEDU conteste le classement de son terrain en zone naturelle et déclare que la décision de reclassement ne correspond plus à la réalité. Il réclame le maintien de ses parcelles en zone U, ou à défaut en zone AU pour préserver la valeur d'un patrimoine familial déjà grevé par des droits de succession importants.

Proposition de réponse : *La propriété est située le long du chemin des Vieux Fours, à l'écart des constructions agglomérées alentours (plus de 100 mètres des habitations de la rue Jean Arson ou de l'Avenue du Général Leclerc).*

De plus, cette propriété est située dans un massif boisé d'intérêt paysager et à proximité immédiate du cours d'eau et de la zone humide identifiée par la DREAL. A ce titre, tous les boisements alluviaux ont fait l'objet d'une protection en tant que Zone naturelle protégée (Np) et en tant qu'Espace Boisé Classé.

Considérant que la propriété ne peut être incluse dans une zone urbaine agglomérée, il a été décidé de l'inclure en zone urbaine. Cependant, à la demande du propriétaire dans le cadre de la concertation, la commune a souhaité rendre possible la réalisation d'un projet de requalification du site par la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (Ne).

Aussi, la commune ne peut accéder à la demande de reclasser l'intégralité de la parcelle en zone urbaine ou en zone d'urbanisation future au regard de l'atteinte qu'un tel classement pourrait porter sur la protection des zones humides, le paysage et la qualité de l'urbanisation sur la commune.

Requête n°14 : Monsieur CADIOU, représentant de l'association SE10 alerte sur la situation de la parcelle AH14 actuellement en zone constructible (PLU avant révision). Le projet de PLU prévoit le passage en zone naturelle. Ce changement aurait de fortes incidences financières. L'association ne vit que grâce aux aides du Département et de la PJJ. C'est pourquoi il vous est demandé le maintien de cette parcelle en zone urbaine afin de permettre des alternatives aux besoins de financement.

Proposition de réponse : *La parcelle AH14 n'est pas un terrain de football comme le précise le requérant. Il s'agit d'un parc boisé avec cheminements piétons situé à proximité du Triffoire et intégralement identifié comme étant une zone humide au titre de la Loi sur l'Eau. Ce terrain est donc totalement inconstructible et la commune, afin de respecter les orientations du SCoT des Territoires de l'Aube et la doctrine des services de l'Etat de protection des zones humides, n'est pas en mesure de répondre favorablement à cette requête.*

Le terrain multisport évoqué par le requérant est plutôt placé sur la parcelle AH9. La commune entend le caractère d'intérêt général généré par l'association sur le territoire et souhaiterait pouvoir y apporter une réponse favorable.

Le commissaire enquêteur a jugé cette requête recevable.

Requête n°15 : Monsieur MICKEL demande la possibilité de reclassement la zone de jardin en zone constructible sur sa parcelle (AP 151).

Proposition de réponse : *La commune a fait le choix d'identifier la parcelle 151 comme un espace de jardin au regard de la qualité des boisements et de la végétation sur la parcelle qui fait, à ce jour, l'objet d'une utilisation en tant que jardin.*

De plus, la commune, considérant les difficultés de desserte connues sur le chemin de la Chasse aux Loups a pris la décision d'interdire les accès sur cette voie.

Par conséquent, la parcelle mentionnée par le requérant est jugée inaccessible à ce stade.

La commune n'est donc pas en mesure de répondre favorablement à cette demande.

REPONSES APORTEES AUX OBSERVATIONS DES SERVICES DE L'ETAT ET PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES :

Etat

- L'étude entrée de ville a été annexée au dossier du PLU avant l'enquête publique

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

- Les remarques de la CDPENAF n'appellent pas de modifications particulières dans le dossier. Toutefois, il est précisé que les échanges avec les services fonciers de TCM ont permis de faire évoluer l'OAP n°5 et le zonage en conséquence.

Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)

- La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale n'a pas rendu d'avis dans les délais prévus par l'article R.104-25 du Code de l'urbanisme. L'avis est donc réputé favorable sans remarques. Pour cette raison, celui-ci n'entraîne pas de modification particulière.

Syndicat DEPART – SCoT des Territoires de l'Aube

- La commune identifie un ensemble de cheminements piétons protégés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ceux-ci sont repris au plan de zonage (plan 3D) et développés dans le rapport de présentation.
- Le règlement est revu en zone UB pour permettre les extensions des commerces existants en zone UB.
- Le zonage est modifié pour intégrer le château d'eau et 3 maisons d'habitation à l'angle de la rue Pasteur et des deux haies
- Le règlement écrit est revu sur la question des clôtures en zone UY, UZ et 1AUY de manière à limiter l'utilisation des murs pleins conformément à l'avis du Syndicat DEPART
- La liste des éléments de patrimoine est revue pour intégrer la villa « Lévy »
- L'OAP portant sur la zone 1AUd est revu pour que son périmètre corresponde à celui du plan de zonage.
- Le règlement écrit de la zone 1AUd est revu pour expliciter l'interdiction de construction en

zone 1AUd avant le 1^{er} janvier 2036.

- Le Chemin planté des Feuillates est intégralement identifié au titre de l'article L.151-19.
- Concernant la création d'un écran paysager en zone UL, la commune est favorable à sa réalisation. Toutefois, l'espace étant encore cultivé à ce jour, elle ne souhaite pas entraver d'éventuels besoins pour l'exploitant à ce stade.
- De la même manière, la commune est favorable au maintien des boisements autour de l'UTT. Néanmoins, à la demande du Conseil Départemental dans le cadre du travail sur le PLU, ceux-ci n'ont pas été conservés pour permettre les aménagements prévus par le CD10.
- Le règlement écrit est revu sur la question des Zones Humides et zones à dominante humide pour assurer les interdictions de construire limitent bien les possibilités sur ces espaces.
- Les remontées de nappes apparaîtront sur le plan 3D.
- Le règlement écrit de la zone UA est revu sur la question du commerce.

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 est également revu pour permettre aux installations du gestionnaire de déroger aux dispositions du règlement à l'exception de la zone An que la commune souhaite maintenir inconstructible en intégralité pour permettre la protection des cultures et des paysages.