

Jean-Louis FALIERES
Commissaire Enquêteur 1
2, Grande Cour 1
0370 VILLENAUXE LA GRANDE

DEPARTEMENT DE L'AUBE
COMMUNE DE ROSIERES-PRES-TROYES
ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête sur la demande de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de ROSIERES-PRES-TROYES dont le siège est en Mairie de ROSIERES-PRES-TROYES

RAPPORT D'ENQUÊTE

1-DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES PREALABLES

Décision du 8 juillet 2025 du Magistrat Délégué du Tribunal Administratif de CHALONS EN- CHAMPAGNE désignant Monsieur FALIERES Jean-Louis, demeurant 12, Grande Cour à VILLENAUXE LA GRANDE en qualité de Commissaire Enquêteur pour une enquête publique ayant pour objet la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de ROSIERES-PRES-TROYES ; -

Arrêté du président de TROYES CHAMPAGNE METROPOLE en date du 30 septembre 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de ROSIERES-PRES TROYES.

2-DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

a) Procédure :

Publicité :

L'Est Eclair et Libération Champagne les 4 octobre 2025 et 20 octobre 2025

Affichage : Pendant toute la durée de l'enquête

Dossier : Conforme à la réglementation

Ce dossier a été tenu à la disposition du public aux dates et horaires prévus

Registre d'enquête : Le registre d'enquête à feuillets non mobiles, paraphé par mes soins a été mis à la disposition du public du 20 octobre 2025 au 21 novembre 2025, date à laquelle j'ai procédé à la clôture de la présente enquête

Présence en mairie du Commissaire Enquêteur :
Lundi 20 octobre 2022 de 9 à 12 heures
Mercredi 29 octobre 2025 de 14h30 à 17h30
Samedi 9 novembre 2025 de 9h00 à 12 heures
Lundi 17 novembre 2025 de 14h30 à 17h30
Vendredi 21 novembre 2025 de 9h00 à 12h00

b) Déroulement des opérations :

Lundi 20 octobre 2025 Permanence à ROSIERES-PRES-TROYES
Mercredi 29 octobre 2025 Permanence à ROSIERES-PRES-TROYES
Samedi 9 novembre 2025 Permanence à ROSIERES-PRES-TROYES
Lundi 17 novembre 2025 Permanence à ROSIERES-PRES-TROYE
Vendredi 21 novembre 2025 Permanence à ROSIERES-PRES-TROYES
Vendredi 28 novembre 2025 communication des observations du public au siège de TCM

3-OBSERVATIONS DU PUBLIC

Dans le cadre de cette enquête publique, j'ai assuré cinq permanences au cours desquelles j'ai eu la visite de 17 personnes :

Permanence du 20 octobre 2025 :

Les conjoints CURE ont introduit 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.

Permanence du 29 octobre 2025

Pas de visite.

Permanence du 9 novembre 2025

Madame DE BAENE/THERVY Françoise dénonce une inégalité de traitement quant à sa parcelle AV94 et demande son rétablissement en zone constructible.

Monsieur FROUZY Achraf souhaite une limitation à 6 m au lieu de 10 m pour la zone naturelle inscrite au PLU (AP119 et AP288).

Les conjoints FRIMADEL demandent le maintien de la parcelle 130 en zone constructible., pour accueillir 4 pavillons pour les fils

Permanence du 17 novembre 2025

Les conjoints GARCIA sollicitent le maintien de la parcelle A96 51 234 en zone constructible pour pouvoir accueillir quatre pavillons destinés à leurs quatre fils.

Monsieur LAHAYE Jacky, 9 rue Paul Hervy demande si malgré le changement de définition de sa parcelle elle reste en zone UB.

Permanence du 21 novembre 2025

Monsieur BELLANGER soulève la question d'une zone non aedificandi et de sa possible suppression en limite de sa parcelle

Monsieur NOITEAU souhaite une protection renforcée de ses parcelles AX 131, 124, 6, 7, 8, 9 ; et 12. Il pense également qu'il aurait été opportun de réaliser un espace vert d'accompagnement en limite des zones UY et UYa.

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

Monsieur HENRIOT Benjamin s'oppose au reclassement de son terrain 202, 203, et 204 en zone naturelle et demande son maintien en zone constructible.

Par ailleurs, j'ai reçu plusieurs courriels déposés sur le registre numérique

Madame le maire de Saint André les Vergers apporte quelques précisions et fait une proposition :

Les parcelles ZD 159 à 164 sont limitrophes avec la Commune de Saint André les Vergers (voir extrait cadastral ci-joint). Elles possèdent un seul accès sur le Chemin des Perrières, lequel se situe sur la Commune de Saint-André les Vergers. En effet, la Direction Interdépartementale des Routes a refusé tous les accès sur la route d'Auxerre (RN 77).

Le Chemin des Perrières n'est actuellement pas calibré pour recevoir un flux de circulation important. La multiplication d'entrées et de sorties sur ce chemin n'est pas souhaitable pour la sécurité des usagers et la tranquillité des habitations situées de l'autre côté du Chemin sur la commune de Saint-André les Vergers. De plus, cet ajout de circulation va également apporter une gêne au niveau de l'avenue d'Echenilly (sortie Chemin des Perrières / Carrefour Avenue d'Echenilly — Route d'Auxerre), celle-ci étant déjà très souvent encombrée.

Aussi, il serait opportun de créer une orientation d'aménagement et de programmation sur ce secteur afin de prévoir notamment un aménagement d'ensemble de du site avec une ou des entrées et sorties communes sur le Chemin des Perrières, un accès piétons, et un aménagement spécifique pour la sortie sur l'avenue d'Echenilly.

Monsieur Jean-Philippe STREIBLER, juriste, déclare qu'il lui semble bizarre que le secteur qui a été délimité au sud du cimetière intercommunal de Rosières-près-Troyes soit classé en zone urbaine 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'une de ces deux conditions.

Parallèlement, j'ai reçu deux courriers

Monsieur BEDU conteste le reclassement 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.

Monsieur CADOU représentant l'association SE10 alerte sur la situation de la parcelle AH14, actuellement terrain de foot, actuellement en zone constructible. 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 solutions alternatives aux besoins de financements.

4-MEMOIRE EN REPONSE DU PETITIONNAIRE

Proposition de réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur sur la révision du PLU de Rosières-près-Troyes

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.

Requête n°5 : Les conjoints 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'une 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.*

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.*

Requête n°15 (absente du PV de synthèse) : 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.*

5-ETUDE DU DOSSIER

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit 9 orientations organisées par thématique et articulées autour de 2 axes dans le cadre d'une stratégie de développement durable de la commune :

Axe 1 : S'inscrire dans une démarche d'urbanisme choisie. Sur les dernières années, la commune a eu le sentiment, en raison d'un document permissif et plus à jour des dernières évolutions législatives, de ne pas maîtriser l'urbanisation sur son territoire. Cette absence de maîtrise a engendré une consommation d'espaces très importante. Aussi, au travers de cette révision, la commune entend reprendre la main sur son développement. Aussi, cet axe est structuré de la manière suivante :

Permettre l'accueil de nouveaux habitants
Modérer la consommation d'espaces dans le cadre du développement communal

Maintenir et développer les services à la population sur le territoire communal

Accueillir des activités économiques sur le territoire

Prévenir contre les risques naturels, technologiques et les nuisances

Axe 2 : Offrir un cadre de vie de qualité aux habitants de la commune Au-delà de la maîtrise de l'urbanisation et des exigences qualitatives que la commune souhaite imposer, elle souhaite également réaffirmer son souhait de développer une image jardinée, une image de village et pour cela met en avant la qualité du paysage, du patrimoine bâti et des espaces naturels. Aussi, cet axe est structuré de la manière suivante :

Améliorer les qualités architecturales et paysagères des quartiers et veiller à la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti

Mettre en valeur le paysage

Favoriser les liaisons entre les sites urbanisés

Préserver les espaces naturels de la trame verte et bleue.

Description du zonage du PLU

Le territoire de Rosières-près-Troyes couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones d'urbanisation future, zones agricoles et en zones naturelles et forestières. Ces catégories peuvent elles-mêmes être sous-divisées en sous-entités. Pour chaque zone, le règlement précise notamment les activités interdites et les activités autorisées. Le tableau ci-contre présente les différentes zones mises en place tandis que la carte suivante présente le zonage sur la commune. Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec :

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de Seine Normandie Date d'élaboration 2015

Schéma de Cohérence Territoriale des Territoire de l'Aube 2020

Programme Local de l'Habitat (PLH) de Troyes Champagne Métropole 2020

Autres documents pris en considération :

Date d'élaboration Plan Climat Air Energie Régional de Champagne Ardenne valant SRCAE 2012

Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Champagne Ardenne 2015

Plan de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux (PPGDND) de l'Aube 2014

Aucune incompatibilité avec le projet de développement de la commune de Rosières-près-Troyes n'a été mise en évidence lors de la réalisation de l'étude environnementale.

PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS LE PROJET DE DEVELOPPEMENT

Identification et priorisation des enjeux environnementaux

Les enjeux prioritaires identifiés en matière d'environnement et applicables à la commune de Rosières-près-Troyes conformément aux objectifs et enjeux identifiés dans le SCoT des Territoire de l'Aube sont les suivants :

Eviter le mitage, limiter la consommation foncière et maîtriser la densification.

Protéger et adapter le bâti traditionnel ancien.
Promouvoir les énergies renouvelables sans dénaturer paysage et bâti ancien.
Protéger et valoriser les espaces naturels, la biodiversité et la qualité des paysages (notamment la vallée du Triffoire et du Linçon).
Préserver l'activité agricole, protéger les terres, éviter le morcellement, encourager la diversité et l'activité maraîchère en harmonie avec l'habitat.

Prise en compte des enjeux environnementaux

Le PLU vise à :

Sauvegarder les ensembles urbains et le patrimoine bâti remarquable.
Prendre en compte les qualités urbaines, architecturales et paysagères.
Préserver les franges urbaines.
Favoriser l'attractivité économique qu'elle soit agricole, commerciale au cœur de la commune ou touristique.
Prendre en compte les équipements publics à prévoir et /ou à développer sur le territoire. Maîtriser le développement de la commune en cohérence avec l'accueil de nouveaux habitants. Modérer la consommation d'espaces, favoriser la densification de l'existant et la reprise des logements vacants et des espaces de mutation.
Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers.
Maintenir l'activité agricole.
Prendre en compte les milieux naturels remarquables (vallée du Triffoire, les zones humides, Prévenir les risques et notamment inondations (remontées de nappes).
Préserver des continuités écologiques définies par la Trame Verte et Bleue du SRCE et du SCoT des Territoires de l'Aube..
Respecter les qualités paysagères du territoire par la préservation des zones naturelles et agricoles.
Traiter les franges urbaines afin de conforter les limites du bourg et intégrer le développement communal au mieux aux paysages qui l'accueillent.
Maîtriser la consommation d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre : développement circulation douce, utilisation de matériaux durables.
Assurer la pérennité de l'activité agricole.
Intégrer une logique de prise en compte des déplacements dans le projet communal en prenant notamment en compte les déplacements piétons au sein du projet de développement.
Permettre la mise en place de dispositifs d'énergies renouvelables d'initiative privée et publique.

Impacts directs sur l'environnement

De manière générale, les sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU sont : Sites de développement urbain en extension et leurs abords Il n'y a pas d'impact notable sur l'environnement entraîné par la définition de secteur de développement urbain en extension pour les 10 prochaines années. Jardins et cœur d'îlots intégrés au tissu urbain Il n'y a pas d'impact notable sur les jardins et cœur d'îlots intégrés au tissu urbain. La révision du PLU permettant une meilleure

protection de ces espaces. Emplacements réservés pour la réalisation d'équipement Il n'y a pas d'impact notable sur l'environnement entraîné par la définition d'emplacements réservés pour la réalisation d'équipement. Ces derniers permettant principalement d'aménager des voiries dans des secteurs déjà urbanisés. Zones concernées directement par un aménagement (Orientation d'Aménagement et de Programmation ou OAP Il n'y a pas d'impact notable sur l'environnement entraîné par la définition d'OAP. Ces dernières permettant la reprise de recoudre le tissu urbain ou d'encadrer l'intégration paysagère des sites d'activités. Abords des milieux naturels et corridors écologiques identifiés sur le territoire Il n'y a pas d'impact notable sur les abords des milieux naturels et corridors écologiques entraîné par la révision du PLU qui permet de compléter les protections existantes sur les espaces naturels.

LES INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

L'évaluation environnementale a été mise en œuvre parallèlement à la réalisation du PLU, afin d'élaborer le projet dans une logique de valorisation de l'environnement et d'évitement des impacts négatifs potentiels, plutôt que de leur compensation. Cette démarche continue s'est appuyée sur l'état initial de l'environnement, pour nourrir la phase projet (PADD). Elle ne comporte pas d'analyse spécifique sur les sites Natura 2000 puisqu'il est rappelé que la commune n'est pas couverte par un site. • Paysage et cadre de vie Aucune incidence négative n'est attendue sur le paysage. En effet, le projet a pris en compte les caractéristiques du paysage local et permet de maintenir les jardins, espaces verts situés à proximité des habitations. Des mesures ont également été prises pour assurer l'intégration paysagère des secteurs dédiés au développement de l'habitat, des activités touristiques et de loisirs. Ces secteurs ont été définis en tenant compte des éléments paysagers (boisements, jardins/vergers, haie, zones humides, ...) et de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. • Enfin, la politique communale a appuyé dans son PADD et son règlement, la nécessité d'une bonne intégration des constructions dans l'environnement et le paysage local.

Milieu naturel, fonctionnalité écologique et consommation d'espaces

L'impact sur les zones humides du territoire, vis-à-vis de l'imperméabilisation et de la consommation en eau est négligeable compte tenu des mesures prises pour éviter l'urbanisation de ces zones par un classement en majorité en zone inconstructible N et An et par la définition de règles d'imperméabilisation des sols. L'ensemble des orientations du PADD et les zonages proposés permettent une protection satisfaisante du milieu naturel, avec une conservation des zones humides. Le projet permet une protection satisfaisante des boisements, réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques présents sur le territoire communal. • Consommation d'espaces Le potentiel constructible de la commune pour les 10 années à venir se situe exclusivement au sein du tissu urbain. Le reste du potentiel en extension identifié étant bloqué jusqu'en 2035. Le projet communal ne permet pas l'extension des activités économiques. Troyes Champagne Métropole a néanmoins intégré un secteur

d'extension de l'activité sur la commune dans le cadre des réflexions sur le positionnement du foncier structurant en termes d'activités sur l'agglomération. L'impact sur la consommation d'espaces est fortement limité par rapport au PLU précédent et est conforme aux objectifs de modération fixés dans son PADD qui ont été définis selon les objectifs du SCoT des Territoires de l'Aube tenant compte eux-mêmes des orientations du SRADDET Grand Est et notamment de la règle n°16 du fascicule de ce dernier.

- Ressource en eau La croissance démographique de la commune a été définie selon la population maximale qu'a déjà connue la commune et en concertation avec Troyes Champagne Métropole afin de garantir le suivi des équipements techniques. De plus aucune création de zones d'activités n'est permise. L'augmentation de la population entraînera également une progression des volumes d'eaux usées à traiter. A cette fin, le PLU prévoit que toute nouvelle construction soit en mesure de gérer l'ensemble de ces eaux. De plus, le PLU participe au renforcement de la qualité des milieux naturels liés à l'eau : protection des zones humides, maintien des boisements significatifs, gestion des eaux pluviales à la parcelle, ...

- Ressource en énergie La croissance démographique de la commune a été définie selon la population maximale qu'a déjà connue la commune et en concertation avec Troyes Champagne Métropole afin de garantir le suivi des équipements techniques. De plus aucune création de zones d'activités n'est permise. La mise en œuvre du PLU participe à la mise en place d'économies d'énergie. En effet, le projet permet l'accueil de projets à Haute Qualité Energétique et environnementale. De même, il optimise la rénovation du parc ancien et l'utilisation de matériaux dans le bâti neuf permettant de réduire la consommation d'énergie liée à l'habitat. De plus, le développement des circulations douces favorisera les économies de transports et une réduction des gaz à effet de serre.

- Nuisances et pollution La révision du PLU n'engendrera pas d'incidence notable négative sur la protection des populations hormis une légère augmentation des nuisances sonores liée à l'augmentation du trafic routier associée à l'augmentation de la population et du volume de déchets produits. Toutefois, de par la croissance prévue dans le PADD et les mesures mises en place, ces effets seront limités.

- Risques naturels et technologiques Les risques connus ont été pris en compte pour la définition du zonage du PLU. Sa mise en œuvre n'augmentera pas les risques sur le territoire. De même, les différentes orientations du PADD en faveur du paysage veillent à protéger les éléments naturels et donc à limiter les risques.

EVALUATION DES INCIDENCES SUR LE RESEAU NATURA 2000

- Méthodologie La réalisation de l'état initial de l'environnement a permis d'identifier les enjeux sur le territoire communal. L'évaluation environnementale a ensuite été réalisée :

- d'une part, en observant les impacts directs potentiels du projet dans le cas où des zones seraient susceptibles de changer de destination (passage de terres agricoles en zone urbaine par exemple), des emplacements réservés, ...

- d'autre part, en ayant une approche globale du projet de PLU : l'approche globale est importante : en effet, un impact moyen localisé, par exemple, peut être préférable à un impact faible, mais généralisé. L'évaluation environnementale a notamment permis de faire évoluer le projet en ce qui concerne l'assainissement (le choix a été

pris de finaliser le zonage d'assainissement), la prise en compte des corridors écologiques dans les orientations du PADD, ...

- Incidences sur les sites Natura 2000 Impacts directs les sites Les sites les plus proches susceptibles d'être impactés par la révision du PLU sont :
 - La zone Natura 2000, directive habitat « Marais de Villechétif », située à 4 km des limites communales ;
 - La zone Natura 2000, directive habitat « Forêts et clairières des Bas-bois », située à 13,5 km des limites communales ;
 - La zone Natura 2000, directives oiseaux « Lacs de la forêt d'Orient », située à 22 km des limites communales. Le PLU n'a pas d'impact direct sur ces sites Natura 2000 ; le PLU n'entraînant pas la destruction de milieux pouvant être liés aux espaces naturels des sites Natura 2000. Le PLU vise d'ailleurs à assurer une meilleure protection des espaces naturels pouvant y être liés. Aucun impact direct n'est recensé. Impacts indirects du projet de PLU sur les sites De manière générale, le principal risque d'impact indirect d'un projet concerne les abords du site et les impacts sur des milieux proches présentant des connexions avec le site Natura 2000.

6-AVIS DES SERVICES CONSULTES

Monsieur le Préfet de l'Aube : avis favorable assorti d'une recommandation : la commune a réalisé un travail de recensement de son patrimoine architectural qui met en évidence différentes typologies de constructions à protéger en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Le règlement écrit propose en quelques points pertinents des pistes d'accompagnement pour la réalisation de travaux sur ces bâtiments. Cependant ces constructions listées dans le rapport de présentation auraient pu faire l'objet d'une documentation complémentaire, précisant leur intérêt patrimonial, permettant ainsi de justifier leur protection.

SCoT

Le Scot a émis un avis très positif ; relevant tous les enjeux pris en compte par la commune de ROSIERES-PRES-TROYES.

Nous notons cependant que le règlement de la zone UB interdit de manière générique les « autres activités du secteur tertiaire et secondaire » et les « commerces et activités de services » sans dérogation pour les extensions de l'existant, il conviendra de vérifier que cela ne soit pas de nature à entraver un artisanat, des bureaux ou activités qui pourraient être présents dans le tissu bâti.

Notons cependant que, pour les zones IAUD prévues pour une urbanisation au-delà de l'échéance du SCOT, leur aménagement ne devra pas intervenir avant le 1^{er} janvier 2036. Or les OAP mentionnent que cette zone « n'est pas réputée urbanisable avant 2035 » (et non à compter du 1^{er} janvier 2036). De plus les indications temporelles ne sont présentes que dans les OAP et en chapeau du règlement écrit de la zone IAU et non dans la partie réglementaire opposable en termes de conformité du PLU. L'interdiction des constructions et installations

avant le 1^{er} janvier 2036 devra donc être transcrite au sein de l'article 1 et/ou l'article 2 du règlement de la zone IAUd

Le règlement mentionne les « zone à dominante humide » (ZDH) dans lesquelles les possibilités de construire sont restreintes mais oublie les zones humides dites « loi sur l'eau » qui pourtant sont plus sensibles. Les limitations des possibilités de construire portées par le règlement écrit devront donc concerner à la fois les ZDH et zones humides dites « loi sur l'eau » répertoriées au règlement graphique.

Concernant le respect de l'identité communale, comme nous l'avons vu, la pluralité des zones U permet de recouvrir et préserver les multiples facettes de cette ville en témoignant de ses évolutions et phases d'urbanisation successives. Notons juste qu'à l'angle des rues des 2 Haies et Pasteur, le château d'eau et 3 maisons d'habitations (sauf si elles ont vocation à être démolies) **gagneraient à être intégrés à la zone UB limitrophe pour ne pas bloquer d'éventuels besoins d'évolution futurs.**

L'objectif de préservation des paysages et des patrimoines de Rosières se confond très largement avec ceux de mettre en oeuvre un urbanisme de qualité et de respecter l'identité et les particularités de la commune vus précédemment. Le maintien de la qualité et de l'originalité des paysages a bien été considéré comme un enjeu d'aménagement depuis le PADD jusqu'aux pièces réglementaires

L'EEV concernant les zones UY et AU bordant la rocade reste donc à intégrer au document de PLU.

En conclusion, outre les quelques recommandations et réserves développées ci-avant, il résulte du projet communal un document d'urbanisme dont on peut considérer qu'il préserve les grands équilibres en place et assure le développement durable de la commune en bonne compatibilité avec les objectifs poursuivis par le SCOT des Territoires de l'Aube.

MRAe : n'a pas été en mesure de se prononcer dans le délai réglementaire fixé par l'article R 104-25 du code de l'urbanisme.

SNCF IMMOBILIER n'a pas de remarques à émettre pour la révision du PLU de ROSIERES-PRES-TROYES

INAO : Aucun producteur n'ayant été recensé dans le périmètre de l'AOP, il ne sera fait aucune opposition au projet dans la mesure où ce projet n'a pas d'impact sur l'AOP CHAOURCE.

Rte : rappelle l'incompatibilité de la présence d'ouvrages avec des espaces boisés classés et demande donc le déclassement des EBC sous les lignes :

**63 Kv no 1 CRENEY-HAUT-CLOS
63 Kv NO 1MALADIERE- (LA<)-ROSIERES**

Natran : Pas d'observation à formuler du fait de l'absence d'ouvrage de transport de gaz haute pression exploité par Natran.

La commune a été appelée à émettre un avis par délibération du Conseil Municipal pour le projet soumis à la présente enquête publique relative à la révision du PLU de ROSIERES-PRES-TROYES. Lors de sa séance du 4 avril 2022 le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, a émis un avis favorable à l'unanimité

7-CONCLUSIONS

Compte tenu de l'étude du dossier réputé complet, des avis des services consultés, Considérant par ailleurs que les observations du public ont fait l'objet de réponses techniques précises de la part du pétitionnaire.

Considérant que ce projet de révision du PLU a pour objet une valorisation du patrimoine architectural et naturel, ainsi que la maîtrise de la consommation d'espaces
Considérant les impacts nuls sur l'environnement,

Il m'appartient donc d'émettre un avis favorable pour ce projet de révision du PLU.

Cet avis sera assorti de deux réserves émises par le Scot :

1-Le règlement de la zone UB interdit de manière générique les « autres activités du secteur tertiaire et secondaire » et les « commerces et activités de services » sans dérogation pour les extensions de l'existant, **il conviendra de vérifier que cela ne soit pas de nature à entraver un artisanat, des bureaux ou activités qui pourraient être présents dans le tissu bâti.**

2- L'interdiction des constructions et installations avant le 1^{er} janvier 2036 devra donc être transcrite au sein de l'article 1 et/ou l'article 2 du règlement de la zone IAUd

Des recommandations émises par les services consultés devront également attirer l'attention du porteur de projet :

Les limitations des possibilités de construire portées par le règlement écrit devront donc concerner à la fois les ZDH et zones humides dites «loi sur l'eau », répertoriées au règlement graphique.

Rte rappelle l'incompatibilité de la présence d'ouvrages avec des espaces boisés classés et demande donc le déclassement des EBC sous les lignes

Ceci clôt mor rapport,

A Villeneuve, le 17 décembre 2025

Le Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Falieres', written in a cursive style with a long horizontal stroke underneath.

Jean-Louis FALIERES