

DEPARTEMENT DE L'AUBE

**Enquête publique relative au projet de révision du PLU
de la commune de Verrières**

**Projet présenté par la Communauté d'Agglomération
TROYES CHAMPAGNE METROPOLE**

**Enquête publique ouverte
du 03 novembre 2025 à 09 heures au 04 décembre 2025 à 12 heures**

**RAPPORT
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**PICARD Yannick
Commissaire-enquêteur.**

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE : RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

1 - PRESENTATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE	4
1.1. Objet de l'enquête	4
1.2. Présentation du pétitionnaire	4
1.3. Présentation et objectifs du projet	5
1.4. Historique du projet	6
1.5. Cadre juridique de l'enquête publique	6
1.6. Composition du dossier d'enquête	6
2 - ETUDE DU DOSSIER MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC	7
2.1. Rapport de présentation	
2.1.1. Etat initial de l'environnement	
2.1.2. Analyse urbaine et fonctionnement communal	
2.2. PADD	
2.3. OAP	
3 - CONCERTATION ET CONSULTATIONS PREALABLES	
3.1. Les élus	
3.2. La population	
3.3. Les PPA (Personnes Publiques Associées)	
4 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	
4.1. Saisine	
4.2. Organisation de l'enquête	
4.3. Mesures de publicité	
4.4. Déroulement de la procédure	
4.5. Tenues des permanences	
5 - EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES	
5.1. Analyse comptable des interventions	
5.2. Traitement des observations	
5.3. Analyse détaillée des observations, mémoire réponse du pétitionnaire et commentaires du commissaire enquêteur	

**DEUXIEME PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

TROISIEME PARTIE : ANNEXE

PV de synthèse du commissaire enquêteur

QUATRIEME PARTIE : PIECES JOINTES

1-Décision du tribunal administratif de Châlons-en-Champagne en date du 13 MAI 2025, nommant un commissaire-enquêteur

2-Arrêté préfectoral N° 52-2025-07-00039 du 08 juillet 2025

3-Publications dans la presse

4-Copie du registre d'enquête

5- Réponse du maître d'ouvrage au PV de synthèse

6-Certificat d'affichage

1 - PRESENTATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1. Objet de l'enquête :

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

En application des dispositions du Code de l'environnement, l'enquête publique a été ouverte par arrêté de la Communauté d'Agglomération TROYES CHAMPAGNE METROPOLE N°AH_2025_0084, il concerne la révision du PLU de la commune de VERRIERES.

Cette enquête a permis au public de faire parvenir ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête par toutes les modalités précisées dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

Les dates retenues pour la présente enquête, fixées en concertation avec la Communauté d'Agglomération TROYES CHAMPAGNE METROPOLE, Madame le maire de la commune de Verrières ainsi qu'avec le commissaire-enquêteur ont été les suivantes :

Du 03 novembre 2025 à 09h00 au 04 décembre 2025 à 12h00

La présente enquête a donc pour objet une demande de révision du PLU sur le territoire de la commune de VERRIERES et vise à :

- ▶ Présenter au public le projet (dossier consultable en mairie de Verrières, lors des permanences du commissaire-enquêteur et lors des jours d'ouverture de la mairie). Le dossier sera également consultable sur le site internet de la commune de Verrières et de la Communauté d' Agglomération Troyes Champagne Métropole via l'application « X ENQUETES »
- Permettre à toute personne de faire connaître ses observations sur le projet, soit par courrier adressé au commissaire-enquêteur à la mairie de Verrières (siège de l'enquête), soit en les inscrivant sur le registre déposé en mairie de Verrières, lors des permanences du commissaire-enquêteur ou lors des jours d'ouverture de cette mairie, ou en les adressant par voie dématérialisée à « X ENQUETES » ,
- Porter ainsi à la connaissance du commissaire-enquêteur les éléments d'information indispensables à l'appréciation, en toute indépendance, de la validité et de la cohérence de ce projet notamment au regard des textes en vigueur et du bien fondé de ce projet.

Site de consultation de l'enquête :

« X ENQUETES »

via les sites internet de la commune de Verrières et de la Communauté d'Agglomération TROYES Champagne Métropole

1.2. Présentation du pétitionnaire :

Verrières est une commune rurale du département de l'Aube et située à environ 7 kilomètres en voiture du centre-ville de Troyes, au Sud-Est. Verrières fait partie de la couronne troyenne. Elle est située à 10 km à l'Ouest de Lusigny-sur-Barse ; tandis qu'elle est située à 22 Km au Nord de Bar-sur-Seine.

Le cadre de vie rural de la commune lui permet de profiter d'aménités naturelles majeures avec la présence de la vallée de la Seine au sein de la commune et la proximité avec le Parc naturel régional de la Forêt d'Orient et du lac d'Orient à 10 km à l'Est.

La commune est membre de la Communauté d'Agglomération « Troyes Champagne Métropole », maître d'ouvrage de l'opération. Celle-ci a été créée le 1er décembre 2016, elle est depuis 2025 compétente dans le domaine de l'urbanisme. L'intercommunalité s'étend sur une superficie de 889,59 km² et regroupe 81 communes pour une population de 176 959 habitants (INSEE 2020). Elle présente la particularité d'être limitrophe avec la Communauté de Communes « Forêts, Lacs, Terre en Champagne », en majeure partie incluse dans le Parc naturel régional de la Forêt d'Orient.

1.3. Présentation et objectifs du projet :

Suite à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13.12.2000, le Plan Local d'Urbanisme ou « P.L.U. », remplace désormais le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.). Il couvre l'intégralité du territoire communal. La loi dite « ALUR » - Accès au Logement et un Urbanisme Rénové – du 24 mars 2014 a **modifié certains aspects du PLU.**

Le P.L.U. expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

« Un Plan Local d'Urbanisme ou P.L.U. est un document d'urbanisme établi à court et moyen termes, qui fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs **mentionnés à l'article L.101-2, du code de l'urbanisme qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire.**

La présente enquête concernant la **révision** du plan local d'urbanisme a été engagée afin de prendre en compte les évolutions du territoire et des réglementations qui s'y appliquent. Les principaux objectifs poursuivis sont, conformément à la délibération du 5 Juillet 2023 :

- Intégrer les dernières réformes du Code de l'urbanisme, la prise en compte du SCOT des Territoires de l'Aube approuvé le 10 février 2020 et entré en vigueur le 29 juillet 2020.
- Viser un développement démographique harmonieux en cohérence avec son identité, la cohésion sociale affirmant ses ambitions de dynamisme et de vitalité locale tout en prenant en compte la capacité de ses équipements et réseaux.
- Intégrer les spécificités communales en matière de développement économique et de valorisation touristique.
- Protéger le caractère traditionnel du bâti ancien et permettre son adaptation aux enjeux énergétiques et aux besoins des ménages.
- Protéger et valoriser les espaces naturels ainsi que les espaces boisés en participant à la protection de la biodiversité, des continuités écologiques et la qualité des paysages.
- Améliorer les conditions de stationnement et de circulation dans la commune.
- Permettre la mise en œuvre des projets communaux.

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET Grand-Est), du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Aube (SCoT), du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional, du SDAGE, du SAGE, du PCAER ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

Le SCoT des Territoires de l'Aube place la commune dans l'unité territoriale des confluences de Troyes au sein de la Communauté de Communes Troyes Champagne Métropole. Cela implique que le SCoT prévoit un objectif

d'environ 123 logements par an à l'échelle de la couronne périphérique de Troyes (regroupant 16 communes) et entre 94 et 177 hectares de foncier urbanisable à l'horizon 2035.

1.4. Historique du projet :

- 05 juillet 2023 : délibération prescrivant la révision du PLU et fixant les modalités de concertation,
- 29 mai 2024 : débat sur les orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) en conseil municipal,
- 20 septembre 2024 et 22 mai 2025 : réunions avec les personnes publiques associées et les services de l'État,
- 20 septembre 2024 et 22 mai 2025 : concertation sur la révision du PLU en réunions publiques,
- 30 juin 2025 : arrêt de principe du PLU et bilan de la concertation par délibération du conseil municipal,
- 03 juillet 2025 : arrêt du PLU et bilan de la concertation par délibération communautaire,
- De août à octobre 2025 : consultation des personnes publiques associées et des services de l'État,

Par délibération du 5 juillet 2023, la commune de Verrières a donc prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le PLU actuellement en vigueur a été approuvé le 29 novembre 2016 puis a connu une modification simplifiée n°1 approuvée le 30 août 2017 et une modification simplifiée n°2 approuvée le 05 février 2019.

1.5. Cadre juridique de l'enquête publique :

La procédure d'élaboration d'un PLU est définie entre autre, par les textes suivants :

- ▶ Articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33 du Code de l'environnement,
- ▶ Articles L.101-1, L.101-2, L.102-2-1, L.104-1, L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme,
- ▶ Articles L.151-1 à L.153-60, et R.151-1 à R.153-22 du Code de l'urbanisme.

1.6. Composition du dossier d'enquête :

•1. RAPPORT DE PRESENTATION

•2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

•3. REGLEMENT

3.A. REGLEMENT - DOCUMENT ECRIT

3.B. PLAN DE ZONAGE - Plan d'ensemble de la commune (1/5 000°)

3.C. PLAN DE ZONAGE - Parties urbanisées (1/ 2000°)

3.D. PLAN DE ZONAGE - Hameau de Saint-Aventin (1/ 2000°)

•4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

•5. ANNEXES ET INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

5.A. PLAN ET LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

5A.1. Plan des Servitudes d'Utilité Publique

5A.2. Liste et notices des Servitudes d'Utilité Publique

5A.3. Arrêté protection captage

5.B. RESEAUX ET ANNEXES TECHNIQUES

5B.1. Plan de l'eau potable

5B.2. Plan du réseau d'assainissement

5.C. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

5C.1. PPRi

5C.2. Risque barrage

5C.3. Aléa retrait gonflement des argiles

5.D. CLASSEMENT VOIES SONORES

Dossier auquel a été rajouté l'arrêté de Monsieur le Président de Troyes Champagne Métropole N° AH_2025_07-0084 du 14 octobre 2025 ainsi qu'un registre d'enquête, le tout déposé en mairie de Verrières.

L'ensemble des documents mis à la disposition du public en mairie de Verrières (dossiers et sous-dossiers, composés chacun de plusieurs documents, plans et photographies) est conforme, complet, et accessible à la population.

Par ailleurs, le commissaire-enquêteur était à la disposition du public pour apporter, si nécessaire, toutes les informations ou précisions souhaitées sur le dossier soumis à l'enquête.

2 – ETUDE DU DOSSIER MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC

2.1. Rapport de présentation

2.1.1 Etat initial de l'environnement

Composition des sols

La commune de Verrières se situe dans un territoire dont le sol est d'une composition principalement alluvionnaire et marneuse avec une forte présence de limons et d'argiles en surface. Cette composition du sol traduit le comportement des eaux sur un terrain à relief peu ondulé à plat permettant soit un écoulement doux des eaux soit une rétention sous forme d'étangs favorisant ainsi la sédimentation alluvionnaire.

Les zones humides

Les zones humides identifiées sur la cartographie de la DREAL représentent des zones humides « loi sur l'eau » qui correspondent à des zones dont la nature est vérifiée et qui, de ce fait, sont à protéger, notamment en les rendant inconstructibles. La plupart des zones humides de Verrières correspondent à des zones inondables. Cependant, des parcelles non concernées par le PPRi sont toutefois considérées comme humides au regard de la composition des sols et des sous-sols ainsi que de la faune et de la flore qui les caractérisent.

Des zones humides dites « Loi sur l'Eau » concernent les fonds de parcelles d'habitations en bordure de cours d'eau et/ou de forêts. On trouve notamment des secteurs de zone humide au sein de prairie ou de boisement à l'intérieur de la trame urbaine. Ces espaces sont à prendre en compte dans l'évolution du tissu urbain.

Patrimoine naturel

Sites naturels référencés :

- Le site Ramsar « Etangs de la Champagne humide » le plus proche du territoire de la commune de Verrières se situe à 1.5 km de sa limite Est,

- la zone ZICO le plus proche du territoire de la commune de Verrières se situe à 8 km à l'Est de la limite communale, (lacs de la forêt d'Orient, directive oiseaux),
- la commune n'est concernée par aucune zone Natura 2000,
- La commune de Verrières n'est pas directement concernée par des sites référencés. Pour autant trois ZNIEFF se trouvent à moins de 2 km de la commune :

- ZNIEFF DE TYPE 1

Identifiant : 210008948

Nom : PRAIRIES ET BOIS ENTRE ROUILLY-SAINT-LOUP ET RUVIGNY,

- ZNIEFF DE TYPE 1

Identifiant : 210008917

Nom : PRAIRIES DE MONTAULIN,

- ZNIEFF DE TYPE 2

Identifiant : 2100009503

Nom : MARAIS ET GRAVIERES DE LA RECULEE ET DES BALLASTIERES AU SUD DE CLEREY,

- Concernant les milieux aquatiques, la commune de Verrières, compte une quinzaine d'étangs répartis en chapelets de part et d'autre de la Seine. Ils sont localisés au Nord au lieu-dit « les Charmuants », à proximité de la station d'épuration et à l'extrémité Sud du territoire, au lieu-dit « Grand Plantage ».

Trames vertes et bleues

Le SRCE Champagne-Ardenne indique que la Seine et ses abords font partie intégrante d'un corridor écologique des milieux humides et présente un réservoir de biodiversité au Sud de l'autoroute A5. Il indique également un obstacle à l'écoulement du cours d'eau au Sud du territoire communal de Verrières.

Risques naturels

risques liés à la composition des sols :

Aléa retrait-gonflement des argiles : La commune de Verrières, comme le révèle l'analyse géologique de ses sols, compte une grande surface de sols alluvionnaire contenant dans leur composition une forte teneur d'argiles. A Verrières, ils sont classés, pour la plupart, en aléa faible. Cependant, une grande surface du territoire local est concernée par un aléa fort.

risques d'inondations :

La commune de Verrières est concernée par le risque inondation par débordement de la Seine, *principalement en cas de crue*. La commune de Verrières est située dans un réseau hydrographique très important. En effet, la commune ne compte pas moins d'une dizaine d'étangs et est traversée à l'Ouest par la Seine qui longe toute la limite Ouest de la commune. La commune est caractérisée par une position de transition vers la Champagne des étangs où les plans d'eau sont davantage plus nombreux . A ce jour, le PPRI applicable sur la commune de Verrières est celui approuvé le 13 avril 2017 qui vaut servitude d'utilité publique et est opposable aux tiers. Néanmoins, le risque inondation supplémentaire cartographié par l'étude Seine doit être impérativement pris en compte dans les documents d'urbanisme concernant les secteurs identifiés comme non inondables dans le PPRI et qui le deviennent dans cette étude. Doivent notamment être soustraits aux zones ouvertes à l'aménagement, tous secteurs cartographiés en aléa fort (plus d'un mètre d'eau pour la crue de référence type 1910).

risques de remontées de nappes :

La commune est soumise à un risque de remontées de nappes sur plus des trois quarts de sa surface bâtie, aussi bien au sein du bourg de Verrières qu'au hameau de Saint-Aventin. Ce risque est principalement dû à la présence de la nappe alluviale de la Seine, qui est une nappe superficielle, située à faible profondeur.

2.1.2 Analyse urbaine et fonctionnement communal

Paysages

Sur le plan général, l'organisation paysagère de la commune s'articule autour de trois entités :

- le paysage humide, fait d'étangs et de boisements alluviaux de la Seine,
- le paysage de plaine centrale où s'est implanté le village,
- le paysage de transition entre terres cultivées et vallée de la Seine où s'est implanté le village.

Population

Entre 1990 et 2009, la population tend à se stabiliser avec une augmentation de 12 habitants avant de connaître une nouvelle période d'augmentation plus importante entre 2009 et 2020 de + 118 habitants, soit une croissance moyenne annuelle de 0,68 %. On note toutefois que la dernière période de recensement marque une tendance à la baisse de la population, passant de 1883 habitants en 2014 à 1858 en 2020, soit une baisse de 0,22 %.

Le logement

L'augmentation de 34 nouvelles résidences principales entre 2014 à 2020 correspond à la construction d'un nouveau lotissement.

En ce qui concerne les résidences secondaires, leur augmentation a doublé entre 2014 et 2020 et dépasse légèrement le nombre de 2009 avec 13 résidences secondaires. L'attractivité de la commune s'explique par son cadre de vie et sa proximité avec Troyes et les autoroutes A5 et A26. Cependant, le nombre de logements vacants reste pratiquement stationnaire, 30 et 27 logements entre 2009 et 2014, pour repartir à la hausse sur la période post 2020 avec 32 logements vacants. Il existe un potentiel non négligeable de logements à réhabiliter sur la commune de Verrières.

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés dans le cadre de la révision du PLU permettront principalement le maintien ou l'amélioration du cadre de vie au travers de l'aménagement d'espaces et d'équipements publics, ils concernent :

- la réalisation d'un aménagement sportif : 875m²,
- l'extension d'un cimetière communal : 3442m²,
- la réalisation d'une maison médicale : 687m².

Consommation d'espace

De 2013 à 2023, ce sont 6 ha d'espaces agricoles et naturels qui ont été consommés pour l'habitat et 0.9 ha pour des bâtiments d'activités économiques.

De l'étude de localisation des parcelles non-bâties au sein de l'enveloppe urbaine et leur typologie de superficie, il en ressort un potentiel brut de 13,1 ha de parcelles non-bâties au sein de l'enveloppe urbaine actuelle de la commune. Néanmoins, Le SCoT des Territoires de l'Aube, approuvé le 10 février 2020 définit des enveloppes foncières et des objectifs de développement à l'échelle de tout son territoire découpé en communauté de communes pour la période 2020-2035. Ainsi, toutes les constructions réalisées depuis 2020 doivent être intégrées à l'enveloppe foncière 2020-2035 disponible pour la commune. A noter, concernant la commune de Verrières que 16 constructions, ont été réalisées depuis juillet 2020, date d'opposabilité du SCoT des Territoires de l'Aube pour une surface d'environ 1,2 ha.

Servitudes d'Utilité Publique

La commune est concernée par les servitudes suivantes :

- servitudes attachées à la protection des monuments historiques,
- servitudes relatives aux périmètres de protection des captages d'eau,
- servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau (eau potable) et d'assainissement (eaux usées ou pluviales),
- servitudes concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux,
- servitudes relatives aux lignes aériennes et souterraines de transport d'électricité et de tension > 45kV,
- servitudes résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles,
- servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques,
- servitudes relatives à la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception des transmissions radioélectriques,
- servitudes attachées aux réseaux de télécommunication.

2.2 Le PADD choix retenu pour son établissement

Axe 1 : Affirmer l'attractivité du bourg tout en préservant son caractère rural

- poursuivre l'accueil de nouveaux habitants,
- valoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale,
- maintenir le caractère rural de la commune,
- valoriser les espaces et les équipements publics et l'offre de services,
- développer et promouvoir l'accueil d'activités économiques,
- améliorer les déplacements et l'accessibilité.

Axe 2 : Maintenir le cadre de vie et prendre en compte le patrimoine local

- protéger et valoriser le paysage urbain et le patrimoine bâti ,
- protéger et valoriser le paysage naturel.

Axe 3 : Protéger l'activité agricole et l'environnement naturel et prendre en compte les risques

- protéger l'activité agricole,
- protéger l'environnement naturel,
- prendre en compte les risques notamment avec le règlement et les orientations du PPRI.

Le PLU présente un potentiel de création de logements à court terme d'entre 84 et 93 logements pour une surface de 6,8 ha pour la période 2020-2035. Ce bilan est cohérent avec les objectifs du SCoT qui définit un potentiel foncier moyen de 9,5 ha pour la commune de Verrières et l'objectif de production de logements du PADD qui est de 94 logements.

Au-delà de 2035 : Afin de conforter son potentiel en logements à moyen terme, la commune a également intégré une zone d'urbanisation future dont l'ouverture est différée au-delà de 2035. Cette zone représente 3,2 ha et devrait permettre la réalisation d'environ 22 logements en entrée de commune.

Concernant la délimitation des zones : Le territoire de Verrières couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones d'urbanisation future, zones agricoles et en zones naturelles et forestières , ainsi qu'une zone urbaine dédiée aux activités économiques. Par ailleurs, la commune a fait le choix de

maintenir les Espaces Boisés classés (EBC). Ces catégories peuvent elles-mêmes être sous-divisées. Pour chaque zone, le règlement précise notamment les activités interdites et les activités autorisées.

2-3 les OAP

Trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) figurent dans la révision du PLU de Verrières :

- OAP N°1 / Préconisation pour la zone d'urbanisation future 1AUd au Nord du bourg

L'urbanisation de ce secteur est différée au-delà de 2035

La parcelle de l'OAP est située en entrée de village Nord de Verrières. Le long de la RD 49, c'est notamment l'entrée principale en provenance de l'agglomération troyenne. Tandis que le long de la RD 147 c'est une entrée secondaire marquée par le lotissement du Poirier aux Prêtres à 200 mètres au Nord.

Cette OAP prend place sur des terres agricoles et vient agrandir la trame bâtie. La frange bâtie actuelle, le long de la rue des Lilas, présente un espace planté (au Nord du rond-point) pouvant créer une continuité avec le futur aménagement.

A l'Est de la RD 147 un projet de lotissement est également en cours. Cette zone ne fait pas partie de l'OAP. Cette OAP présente donc des enjeux d'aménagement d'entrée de village et de gestion des eaux de ruissellements.

- OAP N°2 / Préconisation pour la zone d'urbanisation future 1AU de la rue des Sources

Les éléments à prendre en compte pour l'urbanisation future du site de l'OAP sont les suivants :

- une pente de 6% descendante dans l'axe Est-Ouest,
- des eaux de ruissellements à gérer dans l'axe Est-Ouest et au niveau du chemin des Plantes
- un verger en Frange Nord,
- des boisements au centre et au Sud de la parcelle,
- la proximité d'un verger en dehors du site, au Sud-Est (le long de la rue des Milliottes),
- l'étroitesse (environ 4.5 m de large) de la rue des Sources, actuellement en double sens en frange Est,
- l'absence d'aménagement carrossable sur l'ensemble du chemin des Plantes et sa faible largeur.

- OAP N°3 / Préconisations pour la zone d'urbanisation future 1AU du Chemin des Sœurs

Le site de l'OAP est situé dans le hameau de Saint-Martin, le long du Chemin des Sœurs. La parcelle est une terre cultivée enserrée entre la voie et le boisement humide de la Seine. Son urbanisation s'inscrit dans l'épaississement de la trame bâtie. Les limites du site ont été définies en fonction des constructions existantes le long de la rue du Déversoir afin de créer une cohérence entre le Nord et le Sud du Chemin des Sœurs.

Situé en frange Est de la trame bâtie, ce site dispose d'un contexte très boisé et champêtre. Le boisement au Nord du site est d'ailleurs classé en zone naturelle.

3 – CONCERTATION ET CONSULTATIONS PREALABLES

3.1. Les élus

La concertation avec les élus s'est principalement effectuée lors de réunions du conseil municipal de la commune de Verrières, de réunions de groupes de travail en présence du bureau d'études mandaté, de la DDT et autres services, du syndicat DEPART et de représentants de Troyes Champagne Métropole.

Le bilan de la concertation a été établi par Troyes Champagne Métropole le 08 juillet 2025.

3.2. La population

Conformément à la délibération de prescription de révision du P.L.U (Plan Local d'Urbanisme) en date du 5 Juillet 2023, la concertation avec la population s'est tenue tout au long des études selon les modalités de concertation suivantes :

- La mise à disposition de documents issus des documents de travail au fur et à mesure de l'avancement du dossier ainsi que les plans de zonage.
- La population a été informée du lancement des études par un affichage en mairie et par deux bulletins spécifiques d'informations. Ces bulletins ont été distribués dans chaque logement en septembre 2024 et en mai 2025 et ont permis d'informer la population sur la procédure de révision du PLU, son contenu, les enjeux du territoire, les incidences du PLU d'un point de vue réglementaire et les modalités de concertation.
- La première réunion s'est tenue le 20 septembre 2024. Une quarantaine de personnes a participé à la présentation du projet.
- Une Seconde Réunion Publique s'est tenue le 22 Mai 2025, Une cinquantaine de personnes a participé à cette réunion.

Un cahier de concertation a été mis à disposition des habitants dès le démarrage des études, sur lequel ils ont pu faire part de leurs requêtes et auxquelles pouvaient être annexés des courriers ou des extraits de plans des requérants.

A l'issue de cette concertation, le maire en présenta le bilan devant le conseil municipal qui en délibérera, au plus tard, avant l'arrêt du projet.

3.3. Les PPA (Personnes Publiques Associées) et autres services de l'Etat

Deux réunions de concertation avec les services de l'Etat et Personnes Publiques Associées ont été organisées. La première, s'est tenue le 20 septembre 2024, elle a permis de présenter les enjeux du territoire ainsi que les objectifs du PADD.

La seconde réunion « PPA » a eu lieu le 22 mai 2025 pour présenter les éléments réglementaires du PLU .

Suite aux consultations

La préfecture de l'Aube dans sa réponse donne un avis favorable sous réserve de la prise en compte des prescriptions ou recommandations suivantes :

Rapport de présentation

- compléter la liste et la cartographie des monuments historiques,
- concernant les recommandations, quatre ont été citées, notamment des erreurs concernant les Plans Climat Energie Régional de Champagne-Ardenne et Territorial de Troyes-Champagne-Métropole, du Schéma Régional de Gestion Sylvicole Grand-Est, ainsi que le fait qu'il aurait été intéressant de protéger des haies et arbres isolés.

Règlement écrit

- dispositions générales : préciser les rubriques concernées par l'article 2-2-1 de la loi sur l'eau, préciser les rubriques concernées avec leurs seuils de déclenchement ou supprimer l'article,
- zone A et N , concernant les annexes en extension des habitations existantes, préciser les règles de hauteur pour les extensions et prévoir que la hauteur ne doit pas excéder celle du bâtiment principal,
- concernant les recommandations, la problématique des espèces exotiques végétales envahissantes n'est pas prise en compte dans les annexes du règlement .

Règlement graphique

- aucune protection au titre de l'article L151-23 n'apparaît sur le plan de zonage alors que le PADD l'évoque.

La DDT de l'Aube (CDPENAF) dans sa réponse donne un avis favorable sous réserve de la prise en compte des prescriptions suivantes :

- zone A et N , concernant les annexes en extension des habitations existantes, préciser les règles de hauteur pour les extensions et prévoir que la hauteur ne doit pas excéder celle du bâtiment principal,
- il convient de vérifier l'emprise au sol des annexes (40 ou 50m²).

La Direction régionale des affaires culturelles formule plusieurs observations :

- modifier l'OPA n°2 afin de conserver l'intégralité des 2 bosquets existants.
- modifier l'OPA n°3 afin d'assurer une continuité du réseau viaire existant.
- documents graphiques : l'église St-Pierre, la chapelle et le château de Saint-Aventin n'ont pas à être répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, ils bénéficient déjà d'une protection au titre du Code du patrimoine.
- règlement en zone UA, revoir comme consigné au rapport les articles :
 - II-1-a hauteur des constructions,
 - II-1-b implantation des constructions par rapport aux voies publiques,
 - II-1-c implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
 - II-2 prescriptions concernant les murs/revêtements extérieurs,
 - II-2 dispositifs techniques extérieurs des constructions.

La Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours de l'Aube dans sa réponse, indique des changements dans la partie « défense incendie », le cadre juridique applicable à la défense extérieure contre l'incendie a changé (et cite les textes de références).

Dans le cadre de l'élaboration du document précité il convient :

- s'assurer du dimensionnement adéquate des besoins en eau nécessaires à la défense incendie,
- planifier la mise en conformité des points d'eau (PEI) au regard des risques à défendre,
- adapter le dimensionnement de la D.E.C.I au projet de développement urbain.

La Direction des Opérations : Pôle Opérationnel de Coordination et de soutien Département Maîtrise des Risques Industriels : pas d'observation à formuler.

Les Chambres d'Agriculture Aube et Haute-Marne : la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable sur le projet de PLU de Verrières.

4 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

4.1. Saisine :

Par courrier en date du 27 août 2025 la Communauté d'Agglomération Troyes Champagne Métropole sollicite le tribunal administratif de Châlons-en-Champagne pour la désignation d'un commissaire-enquêteur. L'enquête concerne la révision du PLU de la commune de Verrières, commune membre de la Communauté d'agglomération Troyes Champagne Métropole.

Par décision N° E25000112/51 du 25 septembre 2025 du tribunal administratif de Châlons-en-Champagne, je suis désigné comme commissaire-enquêteur pour conduire cette enquête, le tribunal administratif de Châlons-en-Champagne me fait parvenir cette décision.

4.2. Organisation de l'enquête :

Après un contact avec Madame GOMIS Dessia de Troyes Champagne Métropole, un rendez-vous a été fixé afin d'organiser cette enquête en mairie de Verrières.

Le 10 octobre 2025, une réunion s'est donc déroulée en mairie de Verrières en présence de Madame GOMIS de Troyes Champagne Métropole, de Madame BAGATTIN, maire de Verrières et du bureau d'études de l'opération « PERSPECTIVES », ceci afin de prendre connaissance du dossier et de déterminer les actions à mener pour la tenue de l'enquête: calendrier, lieu des permanences, documents à mettre à disposition, arrêté d'enquête, insertions dans la presse, affichage.

Avant l'enquête, le registre d'enquête ainsi qu'un dossier d'enquête m'ont été remis. Un autre dossier d'enquête coté et paraphé par mes soins, sera mis à la disposition du public en mairie de Verrières.

J'ai par ailleurs été destinataire de l'arrêté N° AH_2025_0084 du 14 octobre 2025 de Madame la vice présidente la Communauté d'Agglomération Troyes Champagne Métropole qui a prescrit l'ouverture de l'enquête concernant la révision du PLU de la commune de Verrières. Il est précisé dans cet arrêté les modalités de cette enquête qui se déroulera pendant 32 jours consécutifs, du lundi 03 novembre 2025 à 9H00 au jeudi 04 décembre 2025 à 12H00.

Les permanences auront lieu :

Mairie de Verrières, siège de l'enquête les :

- Lundi 03 novembre 2025 de 9H00 à 12h00
- Vendredi 14 novembre 2025 de 14H00 à 17h00
- Samedi 22 novembre 2025 de 9H00 à 12H00
- Jeudi 04 décembre 2025 de 9h00 à 12h00

Avant ma première permanence, j'ai procédé au contrôle de l'affichage de l'avis de l'enquête publique à la mairie de Verrières.

Le dossier d'enquête ainsi que le registre d'enquête, cotés et paraphés par mes soins seront donc mis à la disposition du public en mairie de Verrières pour consultation et observations éventuelles, pendant toute la durée de l'enquête, aux horaires d'ouverture du secrétariat de la mairie concernée ainsi que lors de mes permanences. Le dossier d'enquête sera également consultable sur le site internet de la commune de Verrières et de la Communauté d'Agglomération Troyes Champagne Métropole via l'application « X ENQUETES » .

Les personnes intéressées pourront par ailleurs faire leurs observations et propositions soit en les adressant par écrit au nom du commissaire-enquêteur en mairie Verrières, siège de l'enquête, soit au cours des permanences du commissaire-enquêteur, soit par voie dématérialisée à l'adresse : « X ENQUETES » .

En ce qui concerne la méthodologie, il a également été décidé :

- Tous les courriers transmis en mairie de Verrières, siège de l'enquête, seront ouverts par le commissaire-enquêteur et annexés au registre d'enquête, toutes les remarques transmises par voie dématérialisée seront transmises par la Communauté d'Agglomération Troyes Champagne Métropole au commissaire-enquêteur, celui-ci les annexera également au registre d'enquête de Verrières, siège de l'enquête.

4.3. Mesures de publicité:

Un avis d'enquête a été affiché au plus tard quinze jours avant le début de l'enquête dans la commune de Verrières, cet avis a été apposé pendant toute la durée de l'enquête au lieu habituel d'affichage de cette commune. Cet affichage a été conforme et vérifié par mes soins. Le certificat d'affichage constatant l'accomplissement de cette formalité a été transmis par la commune au commissaire enquêteur.

Conformément à la législation et à l'arrêté de la Communauté d'agglomérations, les mesures de publicité prévues ont été réalisées par insertion dans la presse, à savoir :

Un premier avis est paru au moins 15 jours avant le début de l'enquête dans :

- le journal Libération du 20 octobre 2025,
- le journal l'Est éclair du 20 octobre 2025.

Un second avis d'enquête est paru dans les huit premiers jours de l'enquête dans :

- le journal Libération du 03 novembre 2025,
- le journal l'Est éclair du 03 novembre 2025.

4.4. Déroulement de la procédure :

L'enquête s'est déroulée dans d'excellentes conditions matérielles en mairie de Verrières où j'ai eu à tenir les 4 permanences.

Le maire de la commune de Verrières a mis un point d'honneur à ce que le commissaire-enquêteur et le public soient accueillis dans de bonnes conditions et avec toute la discrétion nécessaire.

Le 03 novembre 2025 au matin avant l'ouverture de l'enquête, le registre d'enquête a été paraphé par mes soins, juste avant la première permanence.

Les observations du public et les pièces jointes (courriers, courriels) portées au registre d'enquête sont recensées au § 5 du présent rapport d'enquête.

La suite chronologique de l'enquête se présente ainsi :

- le jeudi 04 décembre 2025 à 12h00, je procède à la clôture de l'enquête,
- le 11 décembre 2025 à 16 heures, en mairie de Verrières, réunion avec Madame BAGATTIN, maire de Verrières, de Madame GOMIS, responsable de l'enquête pour le compte de la Communauté d'Agglomération Troyes Champagne Métropole, pour la remise du procès-verbal de synthèse comprenant 07 pages et une copie du registre d'enquête publique accompagné des pièces jointes (courriers, courriels). Nous procédons à un échange et des questionnements sur le dossier,
- le 16 décembre 2025, Madame BAGATTIN, maire de Verrières, me transmet le mémoire en réponse au PV de synthèse (soit dans les 15 jours après la présentation du PV de synthèse),
- dans le mois suivant la clôture de l'enquête, soit avant le 04 janvier 2026, envoi de mon rapport, mes conclusions et mon avis motivé accompagnés du registre d'enquête et des courriers et courriels à la Communauté d'Agglomération Troyes Champagne Métropole,
- dans le mois suivant la clôture de l'enquête, soit avant le 04 janvier 2026, envoi de mon rapport, mes conclusions et mon avis motivé à la préfecture de l'Aube,
- dans le mois suivant la clôture de l'enquête, soit avant le 04 janvier 2026, envoi d'une copie informatique du rapport, des conclusions et mon avis motivé au tribunal administratif, à Chalons-en-Champagne.

4.5. Tenue des permanences :

1^{ère} permanence le 03 novembre 2025

Commencée à 09 heures, la permanence s'est terminée à 12 heures avec :

- La visite de 4 personnes,
- 1 contribution portée sur le registre d'enquête,
- 1 courrier déposé,
- 2 renseignements demandés.

2^{ème} permanence le 14 novembre 2025

Commencée à 14 heures, la permanence s'est terminée à 17 heures avec :

- La visite d'un groupe de 3 personnes,
- Aucune contribution portée sur le registre d'enquête,
- 1 courrier déposé .

3^{ème} permanence le 22 novembre 2025

Commencée à 09 heures, la permanence s'est terminée à 12 heures avec :

- La visite de 2 personnes,
- Aucune contribution portée sur le registre d'enquête,
- 1 courrier déposé,
- 2 courriels déposés sur le site de la Communauté d'Agglomération.

4^{ème} permanence le 17 octobre 2025

Commencée à 09 heures, la permanence s'est terminée à 12 heures avec :

- La visite d'une personne,
- 1 contribution portée sur le registre d'enquête,
- 2 courriers arrivés en mairie,
- 1 courriel déposé sur le site de la Communauté d'Agglomération.

5- EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

5.1. Analyse comptable des interventions :

Date des permanences	Durant les permanences en Mairie				Nombre courriels reçus d'une permanence à l'autre en Communauté de Communes
	Nombre Visites	Nombre Ecrits sur registre	Nombre Dépôts oraux	Nombre Dépôt courrier	
03 novembre 2025 de 09 à 12 h 00	4	1	2	1	0
14 novembre 2025 de 14 à 17 h 00	3	0	0	1	0
22 novembre 2025 De 09 à 12 h00	2	0	0	1	2
04 décembre 2025 De 09 à 12 h00	1	1	0	2	1
TOTAL	10	2	2	5	3

Le tableau ci-dessus recense l'ensemble de la participation, soit :

- *10 visites,
- * 02 contribution sur le registre,
- * 05 contributions reçues par courriers,
- * 03 contributions reçues par courriels.

5.2. Traitement des observations:

L'article R.123-18 du Code de l'environnement dispose que : « dès réception du registre d'enquête et des documents annexés, le commissaire-enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse ».

Toutes les observations écrites au registre et celles transmises par courriers et courriels joints, ont été examinées et consignées au procès-verbal de synthèse qui a été remis au responsable du projet le 11 décembre 2025 à 16 heures en mairie de Verrières. Le procès-verbal est commenté au maître d'ouvrage qui, en outre, a été informé du délai de 15 jours dont il disposait pour me transmettre éventuellement un mémoire en réponse.

Le mémoire en réponse du responsable du projet m'est parvenu le 16 décembre 2025, c'est à dire dans les délais impartis du 26 décembre 2025.

L'analyse des observations est traitée thématiquement, sous cartouche, de la manière suivante :

Observations recueillies sur le registre d'enquête

- * Inscription des noms de la ou des personnes ou association ayant émis une observation,
- * Extrait(s) significatif(s) des observations.

Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage

- * Eléments de réponse du responsable du projet selon son mémoire en réponse en date du 16 décembre 2025.

Analyse et commentaires du Commissaire enquêteur sur l'ensemble des observations

- * Commentaire du Commissaire-enquêteur.

5.3. Analyse détaillée des observations, mémoire en réponse du pétitionnaire et commentaires du Commissaire enquêteur

Observations recueillies sur le registre d'enquête

(Observation n° 1 : courrier classé annexe N° 1 au registre)

Monsieur LECETRE François propriétaire du terrain (parcelles ZL 207-208-209-210-214-158) désire construire un garage attenant à son habitation, mais exprime ses difficultés d'avoir une réponse claire et nette des services compétant concernant cette possibilité. Monsieur LECETRE demande donc que ces parcelles aient la possibilité de recevoir la construction d'un garage attenant à son habitation.

Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage

La construction du requérant est soumise à différents enjeux et risques qui ne sont pas de la compétence de la commune. En effet, la construction est concernée par des zones à dominante humide « par diagnostic » et par les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondations.

Le bureau Risques et Crises de la Direction Départementale des Territoires rappelle ainsi qu'un projet de construction (garage ou autre) n'est pas autorisé en zone bleu foncé du PPRi même si le règlement du PLU l'autorise. Lorsqu'un projet est grevé par 2 servitudes (PLU et PPRi par exemple), c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Aussi, la commune n'est pas compétente à répondre à cette demande.

Analyse et commentaires du Commissaire enquêteur

Effectivement dans le cas présent, c'est bien les prescriptions du PPRi qui s'appliquent.

Observations recueillies sur le registre d'enquête

Monsieur VILLE Arnaud–10390-Verrières

(Observation n° 2 du registre)

Monsieur VILLE Arnaud est venu prendre quelques renseignements sans laisser d'écrit sur le registre.

Madame CUENIN Elodie–10 000 TYROYES

(Observation n° 3 du registre)

Madame CUENIN propriétaire de la parcelle ZM 421 détentrice d'un permis de construire délivré le 15 mai 2023 sous la référence : CP 010 406 23 00005, constate que sur le nouveau zonage, cette parcelle est classée en jardins et vergers, donc normalement inconstructible. Elle demande que cette parcelle débroussaillée et en cours de viabilisation, soit reclassée en zone constructible.

Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage

Le plan de zonage sera modifié pour supprimer l'espace « jardins et vergers » sur la parcelle de la requérante afin de rectifier cette erreur de tracé lié au fait que la construction n'apparaît pas encore sur le plan cadastral.

Analyse et commentaires du Commissaire enquêteur

Le permis ayant été accepté le 15 mai 2023, il est normal et réglementaire que ce terrain puisse être constructible .

Madame CAUCHOIS Nadine–10390 Verrières
(Observation n° 4 du registre)

Madame CAUCHOIS est venue se renseigner afin de savoir si sa parcelle ZL 0076 située 16, rue des Acacias aurait des modifications suite à la révision du PLU.

Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage

Cette observation n'appelle pas de réponse particulière.

Analyse et commentaires du Commissaire enquêteur

Sans modification.

Messieurs LEBECQ Jean-François et James et Madame LEBECQ-LEFVRE Catherine
(Observation n° 5 : courrier déposé classé annexe N°2)

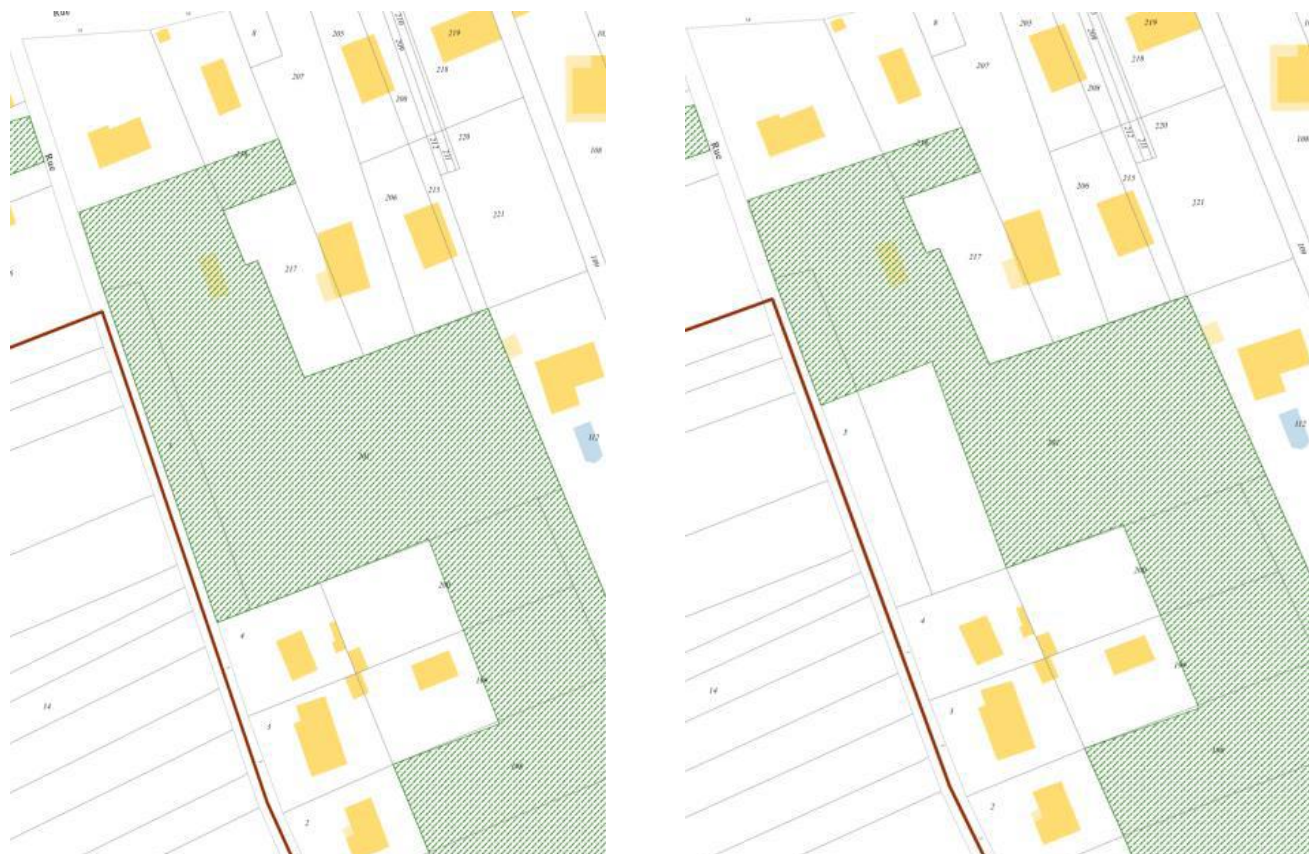
Les représentants de cette famille de 4 enfants et pour le compte de leur mère de 99 ans expliquent qu'ils souhaitent construire 4 maisons sur les parcelles ZD 201 et ZD 05 qui sont actuellement constructibles et en dent creuse. Elles ont été abandonnées depuis le départ de leur père en 2016. Par respect pour leur mère encore vivante, ils n'ont pas voulu précipiter les choses. Or, suite à la révision du PLU ces parcelles deviennent des jardins. Ils souhaitent donc pouvoir bénéficier de la possibilité de construire dans le prolongement de leurs maisons existantes (ZD 1-2-3-4) quatre parcelles constructibles qui seraient d'une longueur totale d'environ 100 mètres avec une façade en profondeur d'environ 31 mètres, qui laisseraient à l'arrière de ces constructions une superficie de 2150 m² de jardin. (voir explications complémentaires sur courrier avec plan joint).

Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage

La rue de la Source sur laquelle se desserviraient les constructions évoquées par les requérants présente un rétrécissement entre l'entrée Sud (environ 5 mètres de large) et l'entrée Nord (environ 3,5 mètres de large). Cette situation ne permet pas une desserte fluide et une circulation sûre sur le secteur.

Pour cette raison, la commune ne souhaite pas rendre possible des constructions sur la totalité de ce secteur qui présente également un intérêt d'un point de vue paysager ayant justifié son identification en tant que « jardins et vergers ».

Toutefois, pour accéder à une partie de la demande, la commune inclue cette demande avec celle concernant la zone 1AU à proximité de façon à permettre la réalisation de 2 constructions d'habitation à l'endroit où la rue est la plus large grâce à une réflexion globale sur ce secteur.



Analyse et commentaires du Commissaire enquêteur

Le commissaire-enquêteur prend acte.

Monsieur et Madame MUNOZ Jocelyn—10390 Verrières
(Observation n° 6 courriel classé annexe N° 3)

Monsieur et Madame MUNOZ Jocelyn dans leur courriel, font part de leur désir de créer un projet constitué de deux terrains à bâtir sur leurs parcelles ZK 7-8 et 9. Ce projet avait déjà fait l'objet d'un certificat d'urbanisme qui leur a été refusé en 2023. Hors, dans le cadre de la révision du PLU, ces parcelles sont maintenant situées dans L'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) N°2 du projet de révision du PLU. Ils demandent que l'ensemble de la zone, compris leurs parcelles soient reclassées en zone urbaine « constructible » afin de faire aboutir ce projet.

Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage

Le PLU avant révision classait déjà ce secteur en zone d'urbanisation future avec une Orientation d'Aménagement et de Programmation. En cela, la situation des requérants n'est pas modifiée par rapport au PLU avant révision. La commune ne peut accéder à la demande des requérants de reclasser ces parcelles en zone urbaine dans la mesure où toute la zone ne répond pas aux critères établis par l'article L.151-18 du Code de l'Urbanisme à savoir « 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 ». En effet, l'urbanisation de ce secteur nécessite une réflexion d'ensemble avec la création de voiries pour éviter l'engorgement de la rue des sources ou du Chemin des Plantes. Au regard de la présente requête mais également de la précédente, la commune souhaite revoir l'OAP et le plan de zonage afin de supprimer les espaces de jardins

en limite avec les constructions existantes pour permettre la réalisation du projet afin de motiver les propriétaires à développer ce site qui est au centre du bourg.

Analyse et commentaires du Commissaire enquêteur

Cette OPA sera difficilement réalisable compte tenu d'une grande réticence de certains propriétaires qui ont déjà fait échouer un projet d'un agent immobilier sur l'ensemble des terrains constituant cette OAP. Concernant la demande de Monsieur et Madame MUNOZ, sur les 3 parcelles concernées, 2 sont prévues en verger « existant » sur leur longueur.

APRR—Infrastructures et Concessions Semoutiers (Observation n° 7 courriel classé annexe N° 4)

Madame COLLAUDIN Chef du Département foncier APRR note qu'une analyse approfondie des dispositions d'urbanisme concernant la révision du PLU a permis de relever certains points sensibles à prendre en compte :

1) Les abords du DPAC sont concernés par la présence de prescriptions graphiques, en particulier des espaces boisés classés. Si la protection des éléments boisés et végétaux s'inscrit dans une dynamique de développement durable, l'utilisation des outils graphiques en question n'est pas compatible avec les enjeux propres à la gestion du DPAC. En effet, de telles prescriptions complexifient la bonne gestion de celui-ci, la sécurité des usagers imposant une intervention rapide.

Nous sollicitons donc le retrait des prescriptions graphiques situées à proximité du DPAC, en prévoyant une distance minimale de l'ordre de 5 mètres depuis la limite du DPAC.

2) Concernant le régime des clôtures : le règlement des zones A et N intègre des dispositions tenant à l'aspect, à la hauteur, à la composition ainsi qu'à la perméabilité des clôtures. Une dérogation est prévue mais cette dernière n'est pas de nature à englober l'ensemble des besoins en matière de clôture du DPAC. Nous vous prions donc de bien vouloir prévoir une exemption générale à ces règles au profit de l'activité autoroutière.

3) Concernant l'aspect extérieur des constructions : nous vous rappelons la nécessité d'interdire dans le règlement textuel tout matériaux ou revêtements potentiellement réfléchissants, susceptibles de provoquer une gêne et un risque d'insécurité pour les usagers de l'autoroute. (voir courriel)

Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage

1) Le plan de zonage sera modifié afin de tenir compte de la demande d'APRR. Les espaces boisés classés à proximité du DPAC seront reculés de 5 mètres.

2) Le règlement écrit des zones A et N sera modifié afin d'intégrer une exemption générale aux règles de clôture au profit de l'activité autoroutière.

3) Le règlement écrit des zones A et N sera modifié afin d'intégrer une disposition interdisant l'usage des matériaux réfléchissants susceptibles de provoquer une gêne et un risque d'insécurité pour les usagers de l'autoroute.

Analyse et commentaires du Commissaire enquêteur

Mesures à prendre en compte.

Monsieur RENAULT Pierre–10390 Verrières

(Observation n° 8 courrier déposé classé annexe N°5)

1) Monsieur RENAUD Pierre accompagné d'une personne est venu déposer un courrier réalisé avec les membres de sa famille dans lequel ces personnes contestent le classement des parcelles ZL 200-259-260-261 en zone N. Ces parcelles situées en façade le long de la rue de Villiers qui est un pré ouvert en continuité direct du tissu bâti bénéficiant de tous les réseaux. Les caractéristiques relèvent davantage d'une entrée de bourg que d'un espace naturel isolé. Ils sollicitent donc le classement en zone UA d'une bande de terrain située en façade le long de la voie de 35 mètres (de la route au fond de terrain), le reste des parcelles peuvent être maintenues en zone A . Ces éléments rejoignent les principes d'aménagement énoncés à article L 101-2 du Code de l'urbanisme. (voir croquis dans courrier)

2) Concernant trois parcelles leur appartenant de 5 600 m² situées apparemment dans la zone prévue en 1 AU (OAP N°2) rue de la Source, (les numéros ne sont pas indiqués) ils ne souhaitent pas que celles-ci soient classées en zone 1 AU, car trop en pente avec des infiltrations et des mouvements de terrain générant de gros problèmes. Par ailleurs, les futures constructions devront respecter les prescriptions du PPR applicable à la commune. Pour conclure, ils estiment qu'il serait plus judicieux de classer cette zone en A (Agricole) malgré la proximité du centre bourg. (voir courrier)

Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage

1) Le Code de l'Urbanisme impose la lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. En l'espèce, les parcelles évoquées par le requérant constitue une extension linéaire directe du tissu urbain. Elles n'étaient pas intégrées en zone constructible du PLU avant révision car elles sont quasi intégralement concernées par la zone rouge du PPRi (voir document en annexe du PLU).

En cela, la commune respecte les dispositions du Code de l'Urbanisme et du SCoT des Territoires de l'Aube qui visent à protéger la forme urbaine de la commune et à ne pas permettre d'extensions linéaires de l'urbanisation ainsi que les dispositions réglementaires du PPRi qui interdit les nouvelles constructions dans les espaces inondables.

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

2) La zone évoquée par le requérant n'est pas concernée par les dispositions du PPRi applicable sur la commune (voir le PPRi en annexe). La commune a jugé que l'urbanisation de ce secteur ne pouvait être envisagée que par une ou plusieurs opérations d'ensemble et avec des critères particuliers. C'est la raison pour laquelle l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 a été définie.

Analyse et commentaires du Commissaire enquêteur

L'expression : « que l'urbanisation de ce secteur ne pouvait être envisagée que par **une ou plusieurs opérations d'ensemble** et avec des critères particuliers » est à mon avis plus adaptée à la réalité du terrain .

Monsieur et Madame MUNOZ Jocelyn–10390 Verrières

(Observation n° 9 courriel classé annexe N° 6)

Suite à leur première contribution, Monsieur et Madame MUNOZ apportent des précisions concernant leurs parcelles ZK 7 et 8 (OAP N°2) qui doivent rester en verger après révision du PLU. Ils informent avoir abattu de

nombreux arbres morts sur ces parcelles et certains seront également abattus car perdus. Ils demandent qu'une réserve soit émise par la mairie dans le cadre du PLU sur les deux parcelles ainsi que sur la parcelle ZK 9 . (voir document joint)

Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage

Cette observation appelle la même réponse que l'observation n°6 ci-avant puisque traitant de la même demande.

Analyse et commentaires du Commissaire enquêteur

Sans commentaire.

Monieur HILTZER Thierry–10390 Verrières

(Observation n° 10 courrier classé annexe N° 7)

Monsieur HILTZER Thierry au nom de l'association « La sauvegarde de Verrières Saint-Aventin » souhaite ajouter un 10 eme élément concernant le patrimoine : à savoir la passerelle, type Eiffel qui enjambe la Seine en aval du pont de la RD 123 et qui supporte la double conduite d'alimentation en eau de la ville de Troyes . Celle-ci date du 19 eme siècle et possède un bel ouvrage en pierre servant de vidange.

Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage

La commune accueille favorablement cette proposition d'ajout au dossier. La liste des éléments de patrimoine et le plan de zonage seront donc modifiés en conséquence.

Analyse et commentaires du Commissaire enquêteur

Note l'accord du maître d'ouvrage.

Monieur et Madame HILTZER Thierry et Nicole–10390 Verrières

(Observation n°11 courrier classé annexe N°8)

Monsieur et Madame HILTZER souhaitent pour les parcelles ZL 229 ,ZL 227, et ZL 145 cartographiées « loi sur l'eau » l'annulation de ce classement car elles ne subissent pas d'inondation. Par ailleurs, ils demandent pour les parcelles ZL 229 et ZL 227 classées en jardins, donc non constructibles, de revenir à la situation du PLU antérieur avec un classement en zone UA d' une bande de terrain située le long de l'Impasse Saussinet sur une profondeur de 35 mètres, dans le prolongement du lotissement existant. Le reste de la parcelle ZL 229 pouvant rester classée jardin ou bois (voir document joint).

Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage

La commune n'est pas en mesure de modifier le classement des zones humides au titre de la Loi sur l'Eau. Il s'agit de cartographies réalisées par l'Etat qui identifient la présence de zones humides réglementaires et totalement inconstructibles. Il est, par ailleurs, rappelé qu'il existe une différence entre les zones inondables répertoriées par le PPRi et les zones humides.

Dans le premier cas, les zones inondables correspondent à un risque d'inondation connu et encadré par le document du Plan de Prévention des Risques inondations tel qu'il est annexé au dossier de PLU. Dans le second, il s'agit de zones humides c'est-à-dire d'espaces naturels qui jouent un rôle primordial dans la protection de la ressource en eau, l'épuration, la prévention des crues et la séquestration du carbone. Ce sont des espaces menacés par les activités humaines et les changements globaux, ce patrimoine naturel fait l'objet d'une attention toute particulière. Sa préservation représente des enjeux environnementaux. Leur protection est imposée par le SDAGE. Ceci est décrit au sein du rapport de présentation du PLU dans un chapitre spécifique. En conséquence, la commune n'est pas en mesure de répondre favorablement à la demande.

Analyse et commentaires du Commissaire enquêteur

Réponse très logique validée par le commissaire enquêteur.

Madame LOGEAN Brigitte-10390 Verrières
(Observation n° 12 du registre)

Madame LOGEAN propriétaire des parcelles ZB 78 et ZB 273 souhaite que sa parcelle ZB 78 reste entièrement en U (constructible) et non divisée pour une partie en jardin et verger, ceci dans l'objectif d'une construction future pour ses descendants.

Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage

La commune n'est pas opposée à la réalisation d'une construction. Toutefois, elle rappelle que la rue des champs est une impasse qui ne dispose pas d'une capacité suffisante pour la desserte ni pour les réseaux. La commune alerte donc sur le fait que la construction d'une habitation nécessitera, dans tous les cas, la réalisation d'une servitude de passage pour les réseaux depuis l'Ouest de la parcelle ZB273.

Le plan de zonage sera modifié en conséquence.

Analyse et commentaires du Commissaire enquêteur

Sans commentaire

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR AU PORTEUR DU PROJET LORS DE LA REMISE DU PV DE SYNTHESE

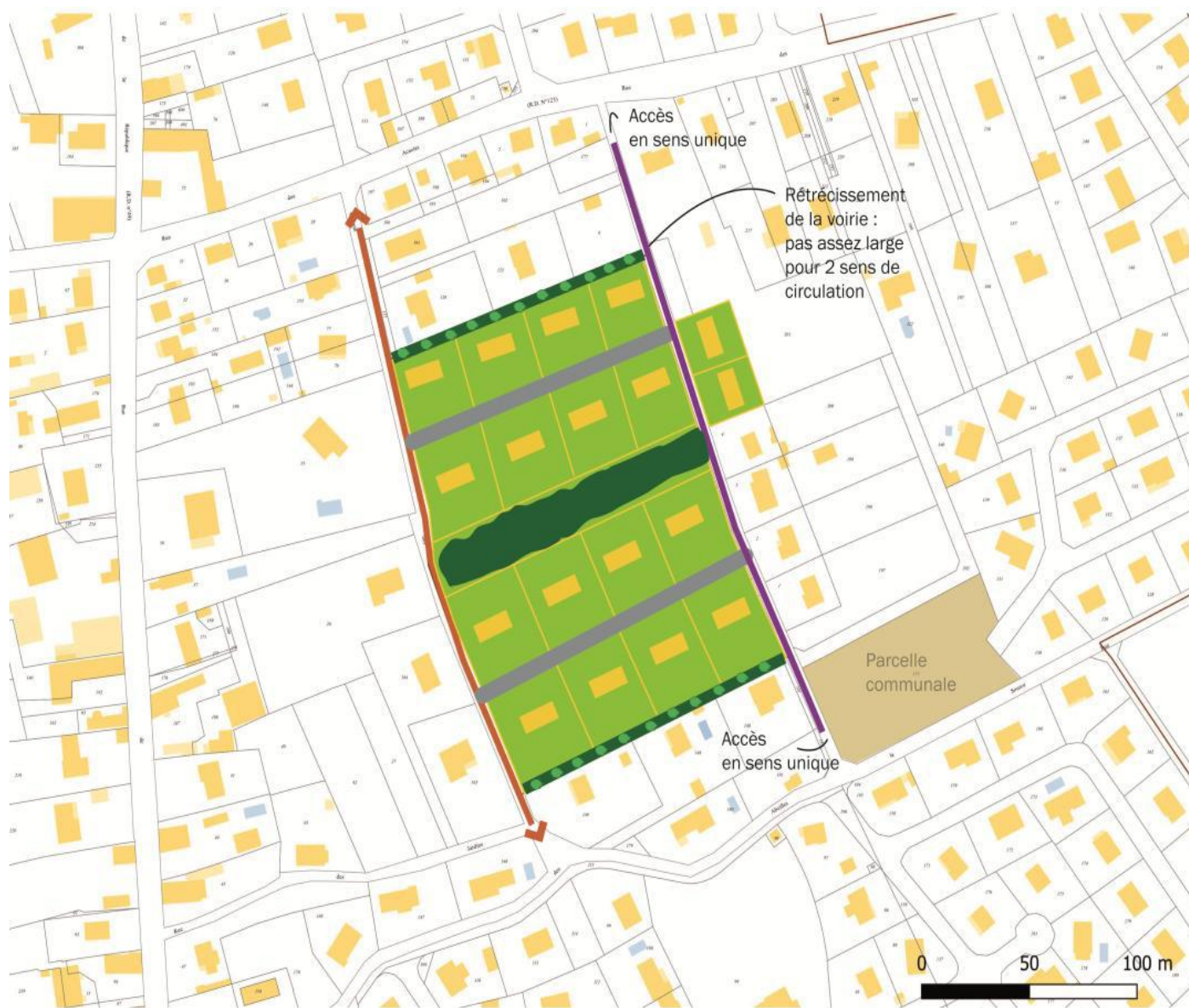
Comment la commune va gérer l'étude et la réalisation de l'OPA N° 2 Rue de la Source compte tenu du contexte sur le terrain et du désaccord probable d'un certain nombre de propriétaires.







Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage

En raison de la position du secteur (en plein centre de la commune), il apparaissait difficilement justifiable de ne pas intégrer ce secteur dans les zones urbaines du PLU. Néanmoins, la commune reconnaît la complexité de l'aménagement du secteur et c'est la raison pour laquelle l'OAP n°2 a été définie. Au regard des observations vues ci-avant et à la présente, la commune souhaite apporter des modifications à

l'OAP n°2 afin de tenir compte des demandes exprimées par la population tout en garantissant qu'une ou plusieurs opérations d'aménagements assurent la sécurité de tous les usagers et une desserte optimale en réseaux pour toutes les constructions.

L'OAP sera modifiée de la manière suivante :



- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Frange plantée à créer |  | Voirie traversante à créer |
|  | Boisement existant |  | Voirie existante |
|  | Habitat individuel
<i>(implantation théorique)</i> |  | Voirie existante qui sera organisée en sens unique pour accueillir le trafic de l'OAP (sens à déterminer selon les critères de sécurité des usagers) |

Analyse et commentaires du Commissaire enquêteur

L'expression : « qu'une ou plusieurs opérations d'aménagements assurent la sécurité de tous les usagers et une desserte optimale en réseaux pour toutes les constructions » est à mon avis plus appropriée au contexte sur le terrain.

A Chaumont, le 02 janvier 2026.
Yannick PICARD
Commissaire-enquêteur



DESTINATAIRES :

- Troyes Champagne Métropole
1 place Robert Galley B P 9
10 001 Troyes Cedex (1ex).
- Tribunal Administratif,
25 rue du Lycée
51036 CHALONS EN CHAMPAGNE (1ex).
- Préfecture de l'Aube
2 rue Pierre Labonde
10 000 TROYES (1ex).