Département de l' AUBE

'TROYES CHAMPAGNE METROPOLE'

Commune de LUSIGNY sur BARSE

Enquête Publique relative à la

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Dossier E 25000110 / 51

Enquête Publique du 17 Novembre 2025 au 17 Décembre 2025

RAPPORT

du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Partie I :

« Rapport d'Enquête »

Partie II :

« Avis et Conclusions »

Partie III : Annexes :

Annexes Administratives
Copies des Observations et avis
Procès verbal de Synthèse
Mémoire en réponse.

Sommaire Général

Partie I :

Présentation de l'Enquête :

Objet de la présente Enquête.
Cadre juridique et administratif.

Déroulement de l'Enquête :

Interventions du Commissaire Enquêteur.
Dossier d'Enquête mis à disposition du Public.
Mesures de Publicité.
Permanences : Mise en place et Déroulement.

Les Observations :

Analyse/ Dépouillement / Commentaires
Synthèse : Réunion et Procès-verbal
Mémoire en réponse / Analyse
Analyse et Appréciations du Commissaire Enquêteur.

Partie II :

Références Administratives
Contexte de l'Enquête
Avis motivés du Commissaire Enquêteur
Conclusion

Partie III : *ANNEXES :*

Désignation du Commissaire Enquêteur
Arrêté prescrivant l'Enquête.
Copies des Observations.
du P.V. de synthèse
du Mémoire en réponse.

Département de l' AUBE

'TROYES CHAMPAGNE METROPOLE'

Commune de LUSIGNY sur BARSE

Enquête Publique relative à la

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Dossier E 25000110 / 51

Enquête Publique du 17 Novembre 2025 au 17 Décembre 2025

RAPPORT

du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Partie I :

« Rapport d'Enquête »

Présentation de l'Enquête :

Objet de l'Enquête :

La Commune de LUSIGNY sur BARSE, forte d'environ 2250 habitants, se situe à proximité de l'Agglomération Troyenne, et fait partie du Parc Régional de la Forêt d'Orient, ce qui en fait un cadre de vie doublement privilégié –*que confirme l'accroissement de quelques 10% de sa population en quelques 10 ans.*

Le Plan local d'Urbanisme dont la Commune dispose a été élaboré, puis approuvé en date du 16 Décembre 2021. A cette date, les dispositions réglementaires y afférent venaient, certes, d'être publiées, mais nombre de dispositions complémentaires ne virent le jour qu'ultérieurement --ce, tant sur les Lois SRU ; ALUR; ELAN; ZAN.; et Loi Littoral s'appliquant sur la Commune.

De même, en particulier les dispositions issues du "SRADDET Grand Est" *(Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires)* et du "SCoT des Territoires de l'Aube" *(Schéma de cohérence Territoriale),* qui ne purent être prises en compte lors de l'élaboration du PLU local, sont ici considérées.

C'est donc sur ce constat, et compte tenu des évolutions du territoire, et de la prise en compte des dites bases actualisées que furent étudiées une Note des Enjeux et un Document d'Orientation et d'Objectifs, qui ont conduit à envisager une Révision du dit Plan local d'Urbanisme, ce qui s'est traduit par une Délibération Communale en date du 06 Décembre 2023.

Intervenant, *du fait du transfert de compétences via l'Arrêté Préfectoral de Décembre 2024*, c'est par Arrêté n° AH 2025 0063, du 23 Octobre 2025 que la Communauté de Communes "TROYES Champagne Métropole " officialisa la dite Révision, et donc, sur un Projet dûment élaboré, la dite Enquête Publique.

Cadre Juridique et Administratif :

Principales Références pour Révision d'un PLU : *(Liste non exclusive) ,*

Code de l'Urbanisme : Art 153-31 à L153-35 .

Code de l'Environnement : Art L 123-1 à L 123-19,

Code des Relations entre Public et Administration : Art 134-1, et 2.

A noter que la Loi du 26 Novembre 2025 (Applicable au 26 mai 2026) simplifiant les procédures de Révision n'est pas applicable aux opérations en cours.

Nomination du Commissaire Enquêteur :

Dans le cadre de la demande, *enregistrée au Tribunal Administratif en date du 27 Août 2025* de mise en œuvre de l'Enquête Publique relative à la Révision du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme de la Commune de LUSIGNY sur BARSE, présentée par "Troyes Champagne Métropole"

Par Décision, de Monsieur le Vice-Président du Tribunal Administratif de CHÂLONS en CHAMPAGNE, en date du 25 Septembre 2025, *sous la numérotation E 25000110 / 51,*

Nous, Claude MARTIN *Géomètre-Expert Honoraire, inscrit sur la liste départementale de Haute-Marne,* avons été désigné comme Commissaire Enquêteur pour la présente Enquête.

Arrêté prescrivant la présente Enquête :

Par Arrêté, en date du 23 Octobre 2025, Monsieur le Président de Troyes Champagne Métropole a prescrit une Enquête Publique, d'une durée de 31 jours, à savoir du Lundi 17 Novembre 2025 au 17 Décembre 2025 inclus, aux heures d'ouverture de la Mairie, et avec quatre (4) permanences du Commissaire Enquêteur en Mairie.

Déroulement de l' Enquête :

Interventions préalables du Commissaire Enquêteur :

--Après les formalités administratives correspondantes, et la prise de connaissance de l'intégralité du Dossier,

Nous avons pris contact avec les Services de la Mairie, afin de définir les dates de ladite Enquête, et fixer les jours et horaires des 4 permanences envisagées, *dont l'une un samedi matin.* et chacune d'une durée minimale de trois heures,

--Puis, le 24 Octobre 2025 nous nous sommes rendu en Mairie de LUSIGNY sur BARSE, où nous avons rencontré Madame le Maire, ainsi que Madame la Chargée de l'Urbanisme en la Commune, Madame GOMIS de Troyes-Champagne-Métropole, et Madame KLEIN Urbaniste, gérante du Bureau d'Etudes Perspectives.
Ce, afin de "cadrer' les modalités de ladite Enquête, parapher et signer les diverses pièces du Dossier; le registre appelé à recevoir les observations du public étant signé à la suite, et prenant connaissance 'in-situ' du dit Projet de Révision du dit P.L.U.
Et, effectuer au cours d'une visite de la Partie urbaine de la Commune une "reconnaissance des lieux".

Dossier d'Enquête mis à disposition du Public : *En Mairie, et sur les sites de la Commune et de la Communauté d'Agglomération.*

Présenté de façon très structuré, et donc très accessible pour le Public, le Dossier d'Enquête est constitué des pièces ci-après :

- Copie de l'Arrêté AH_2025_0083 prescrivant l'Enquête.
- Note présentant les enjeux Environnementaux, et le résumé non technique de l'évaluation environnementale.
- Dispositions Administratives et Concertation.
- Avis des Services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées.
- Rapport de Présentation.
- Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- Règlement : Document écrit, et (3) trois plans de zonage.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Plan et Liste des Servitudes d'Utilité Publique
- Les réseaux et annexes techniques :*(Ré-envoi sur les Services en mairie).*
  Réseau d'Eau Potable, et Réseau d'Assainissement
- Risques Naturels : Risque de rupture du Barrage Seine
  Aléa retrait gonflement des argiles
- Classement des Voies sonores.
- Le Registre d'Enquête destiné aux observations du Public

Mesures de Publicité :

Un Avis, portant à la connaissance du Public l'ouverture de l'Enquête, a été affiché, préalablement, et durant toute la durée de l'Enquête *-tel que nous avons pu le constater* lors de nos permanences- au tableau d'affichage de la Commune.

Et quatre (4) publications ont été diligentées par l'Autorité organisatrice, en la Presse locale, à savoir :

L' Est Eclair : *les 3 Novembre et 17 Novembre 2025*
Libération : ..... *les 3 Novembre et 17 Novembre 2025*

Ce, tel que conformément à la réglementation, et comme nous en avons pu personnellement en avoir connaissance.

Permanences :

Quatre permanences de 3 heures durant *–dont une tenue un samedi matin-* furent assurées en Mairie, en des conditions très correctes, d'autant que disposant d'une salle de réception

du public *(avec grande Table pour déploiement des Documents)* et d'un espace valant salle d'attente permettant, si besoin, de pouvoir recevoir individuellement les personnes.

Dates	*Horaire*	*Examen du dossier, simple visite pour renseignements ou dépôt d'observation(s)*	
Vendredi 21 Nov.	*14 h à 17 h.*	*3 personnes*	*0 observ.*
Samedi 06 Déc.	*9 h à 12 h.*	*9 personnes*	*6 observ.*
Mercredi 10 Déc.	*9 h à 12 h.*	*9 personnes*	*4 observ.*
Mercredi 17 Déc.	*.14 h à 17 h.*	*5 personnes*	*4 observ*

A considérer en sus :

Lors de Visites *hors permanences*	*6 personnes*	*4 observ.*
Observations reçues via le site :.....		*2 observ.*
Avis au titre de P.P.A.*(Non inclus au Dossier d'Enquête)*: *(Parc National de la Forêt d'Orient **et** Chambre d'Agriculture)*		*2 avis*

Les Observations.

Dépouillement synthétique des dites Observations .

A noter que les dits 'condensés' ne sauraient remplacer l'Examen complet de l'Original des Observations, dont l'intégralité –avec pièces jointes-- est incluse en le dossier " Partie III du dit rapport.".

Observation n° 1, de l'Entreprise ACC, sollicitant l'acquisition d'un terrain pour extension de son activité économique. *(4 feuillets joints)*

Observation n° 2 de Mr RATIER Eric. évoquant le problème de l'état de la clôture de l'Entreprise sise face aux habitations Rue de la gare.

Observation n°3, de Mme GRIGIS Morgane, sollicitant que partie de la parcelle familiale AC 20, classée A soit portée en zone constructible

Observation n°4, de Mr BERTHAUT Gilles, demandant , compte tenu d'un projet d'extension de l'activité artisanale, que le classement en zone "Jardin ou verger", soit revu, voire au moins décalé ; et illustre cette demande de 6 pièces y annexées.

Observation n°5, de Mr Mme MARCOL faisant état de nuisances dûes à l'activité sur le terrain devant l'ancienne gare, et sollicite pour le moins un traitement correct de la clôture . Cette observation est accompagnée d'un dossier photographique de 13 pages, et de 9 pages d'une pétition.

Observation n°6 de Mr DEFERT Didier, demandant qu'une partie de terrain classée –rue du four- en 'jardins-vergers', soit reclassée en zone constructible. Et étaye cette demande de divers arguments : réduction de la dite partie, accès y compris pour les réseaux etc....

Observation n°7 de Mme FERNANDES Patricia, qui sollicite toute attention concernant les nuisances engendrées par l'Entreprise ACC sise en zone urbaine :rue de la gare, et demande une "belle" clôture.

Observation n°8 de Mr HUGOT Francis, qui souhaite que les parcelles 70 et 71 restent constructibles.

Observation n° 9 de Mr BALCAEN Patrice, agriculteur à Lusigny : Rue Raymond Poincaré qui s'interroge sur le droit de construire un bâtiment agricole en ladite zone humide, et l'éventualité de construction d'une maison d'habitation.

Observation n°10 de Mme BONNASSOT Véronique, qui interroge sur les éventuelles contraintes sur la parcelle "les maisons brûlées" classée en "espace de centralité".

Observation n° 11 de Mr Mme HUGUENOT, confirmant que la zone 1AU prévue, condamne l'accès à leur hangar, déposent une demande d'ajustement. Ce, avec 8 documents ci-annexés.

Observation n°12 de l'EPTB Seine Grands Lacs, informant d'un Projet de centrales hydroélectriques installées sur chacun des 2 déversoirs, et dépose un Dossier d'Etude de Faisabilité-Rentabilité *de 178 pages* accompagné d'une Etude de potentiel ACC- Enogrid, *de 151 pages.*

La lettre de sollicitation sera certes annexée en tant qu'observation en le fascicule III,.....mais compte tenu du Volume des 2 documents joints, qui s'avèrent difficilement intégrables, une consultation via le site de l' EPTH semble à préconiser. *(voir en Mairie si besoin).*

Observation n°13 de Mme MALARMEY-BERTHAUX, contestant la classification de la parcelle ZV n°5 :"Espaces boisés classés", alors que ce serait un ancien verger entouré de terres en usage agricole.
Sont annexés 4 feuillets dont des recto-verso, d'où 6 pages.

Observation n°14 de la Mairie de Lusigny sur Barse, demandant la prise en compte de la Délibération du 25 Novembre 2025, relative à la création d'une Servitude, et corrélativement de proposer un changement de classification dans le cadre de la révision du PLU.

Observation n° 15 de Mr Mme RODRIGUEZ attirent l'attention sur la situation créée par la classification actuellement envisagée, qui rend impossible le projet d'une seconde construction sur la parcelle voisine de la leur, et acquise en même temps sur la base d'une division parcellaire explicitement précisée en l'acte notarié d'achat, et dont la viabilité est déjà en place.
Trois extraits de plans sont annexés à cette observation, et l'acte notarié fut présenté au Commissaire Enquêteur.

Observation n° 16 de Mme HURPET concernant divers points :

n°1 : Questions de sécurité piétonne et routière, localisées en entrée 'est' de la ville, concernant plus spécialement le quartier de la Rue de Chantelot et entrée de l'impasse de la quenotte, avec des propositions développées sous 3 scénarios.

n°2 : Souhait d'ajout, *au règlement*, de clauses relatives aux clôtures.

n°3 : Réflexions et suggestions concernant 4 OAP.

L'ensemble exposé et traité en une note de 11 pages.

Observation n° 17 de M. LAUNOY Alain, qui conteste l'importance d'une zone en "espace vert et jardins" appliquée sur sa parcelle cadastrée AP 55. *Deux extraits de Plans viennent préciser la situation.*

Observation n° 18 de Mr PESENTI René en laquelle il sollicite que sa parcelle cadastrée ZI 78 actuellement cultivée soit considérée comme la voisine : ZI 77, classée en "zone artisanale" ayant une demande pour l'implantation d'une zone de stockage. *Ci-annexé Un plan.*

Observation n° 19 de Mr MARY Sébastien, précisant avec détails le caractère dangereux *(CD1 très fréquenté ; vitesse excessive ; virages ..)* de la circulation aux abords du Hameau de Larrivour *–dont document et pétition furent déjà transmis en Mairie-* et fait état d'une éventualité de réhabilitation d'un chemin allant du hameau à la 'vélovoie'.

Observation n° 20 de Mr VEYRIER Sébastien. Cette observation concerne essentiellement des problèmes de circulation tant actuelle qu'éventuellement future sur la Rue de la Gare, et également de sécurité en ce qui concerne la Route Départementale 619.

AVIS du Parc Naturel Régional de la Forêt d'Orient : *=(Réf n° 21)*

Par un courrier adressé à Mme le Maire, fut transmis par Mr le Président du Parc, un AVIS TECHNIQUE sur 5 pages, faisant –en particulier- état de la pertinence des références faites aux éléments d'accompagnement du Parc, et au travers de remarques spécifiques, notant les recommandations et sujétions suivantes :

--*d'insérer plus clairement dans le règlement écrit, les dispositions propres à assurer le maintien du caractère architectural de la Commune, telles que le maintien de l'aspect extérieur des façades et des éléments de modénature du bâti présent au sein du périmètre identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.*

--dans le contexte du Périmètre de préservation du bâti ancien issu du L151-19 : *Rappel que la Commune devra veiller au respect effectif de cette disposition afin d'assurer sa bonne mise en œuvre.*

--pour l'OAP de la Gare : *En ce contexte toute extension du tissu urbain sur ce secteur devra faire l'objet d'une justification plus approfondie, au regard des risques d'accentuation des polarités au sein du tissu résidentiel, et des conflits potentiels de voisinage susceptibles d'en résulter.*

--Zone UY à proximité de la gare : *Il serait pertinent pour ces deux zones d'envisager une réduction jusqu'à l'emprise actuelle des édifices afin de ne pas renforcer les contraintes existantes.*

AVIS de la Chambre d'Agriculture *=(Réf n° 22)*

En un courrier transmis à Mme le Maire, la Chambre salue la qualité du travail accompli et la concertation menée avec les exploitants agricoles, ce qui a permis d'apporter des solutions aux difficultés rencontrées précédemment. Ce, en rétablissant un équilibre entre protection paysagère et faisabilité économique.

S'ensuivent en particulier diverses considérations tant sur l'impact de la Loi littoral et des espaces remarquables, eu égard des constructions.

Commentaires du Commissaire Enquêteur :

Il est à noter qu'aucune des Personnes s'étant présentée, pour simple consultation ou pour déposer une observation n'a remis en cause LE dit Projet de Révision du PLU, *ni exprimer une quelconque animosité*

Seul, fait l'objet d'un "tir groupé" : le quartier de la gare, en lequel s'avère, à priori unanimement souhaité une minoration des nuisances ce, tant par le respect de l'environnement *–tant humain que paysager-* qu'au sujet des clôtures, et pour lesquelles la mesure envisagée de "déclaration préalable pour les nouvelles installations", est espéré se voir extrapolée....pour les clôtures en place.

L'impact de la Concertation qui fut menée se révèle positif : le nombre relativement restreint de visiteurs et d'observations déposées lors de l'Enquête, s'expliquant à priori par l'information diffusée en amont *(bulletins municipaux)*, et les réunions avec les Organismes Publiques, Agricoles et le grand Public. Ce, qui a dû fortement contribuer au nombre restreint de "réclamants" et au fait, par exemple, que moins d'un tiers des participants à la réunion publique ne soit venus pour réitérer leurs demandes ou interrogations ..... *trois quart ayant donc dû bénéficier des informations attendues, voire de réponses favorables à leurs demandes.*

Synthèse :

Réunion de Synthèse :

Sollicitée par nos soins, une Réunion de synthèse s'est tenue au terme de la dernière journée de l'Enquête. *Ce, facilité par le fait que tant les Instances Communales, de Troyes-Champagne-Métropole, que le Bureau d'Etudes, disposèrent "au jour le jour" des Observations transmises,*

réunissant en particulier : Madame le Maire, six adjoints ou conseillers, ainsi que Mme la Chargée de l'Urbanisme et du Patrimoine communal ; Monsieur le Directeur de l'Urbanisme à "Troyes-Champagne-Métropole" et Mme l'Urbaniste-gérante du Bureau d'Etudes Perspectives.

Au cours de cette réunion fut visionné l'ensemble des observations faites, avec rappel des cas déjà évoqués lors de la Concertation, et nous permettant d'apporter notre ressenti et les précisions verbales recueillies lors de nos entretiens avec les contributeurs.

Procès-Verbal de Synthèse :

Rappelant et développant le contexte général du déroulement de l'Enquête et les observations, par Email en date du 24 Décembre 2025 fut transmis, un PROCES VERBAL de SYNTHESE. *(dont Copie annexée en partie III du dit Rapport)*

Mémoire en Réponse :

Après examen des Observations et dudit PV de synthèse, par Email en date du Vendredi 16 Janvier 2025, "Troyes-Champagne-Métropole" a transmis le MEMOIRE EN REPONSE aux observations du Public, et à nos commentaires initiaux. *(Copie du dit Mémoire annexée en partie III du dit Rapport).*

Reprise des Observations, avec Réponses apportées par la Commission intervenant pour la Commune de LUSIGNY SUR BARSE, suivies *éventuellement* des commentaires et appréciations du Commissaire Enquêteur.

Précision donnée que les Réponses ici apportées par la Commission, ne sont qu'indicatives, la Décision finale étant du seul Ressort de l'Instance en charge de la Mise en œuvre officielle de la dite Révision.

A savoir :

Rappel de l'Observation présentée : ..... en NOIR

Au nom de la Commission : Réponse : ..... en ROUGE

Commentaires *éventuels* du Commissaire Enquêteur :. en BLEU

Requête n°1 : L'entreprise ACC, installée dans la zone d'activités de la Gare, demande à acquérir un terrain pour l'extension de son activité. Elle précise être intéressée par des parcelles situées en zone UY route de Montreuil ou en zone 1AUY rue de la Gare.

La commission indique que le PLU a fléché les parcelles mentionnées dans des zones urbaines ou à urbaniser à vocation d'activités économiques. Le PLU est donc compatible avec ce projet, en revanche il ne relève pas de son domaine de prévoir la vente/achat d'un terrain.

Requête n°2 : M. RATIER Eric réside rue de la Gare, il fait état de nuisances visuelles dues aux dépôts de l'entreprise située en face de son habitation. Il demande que le terrain de l'entreprise soit clôturé de façon à camoufler ces dépôts.

La commune informe que la révision du PLU ne peut permettre la résolution de conflits de voisinage. Toutefois, le règlement du PLU a été revu pour assurer une meilleure intégration paysagère des activités économiques notamment vis-à-vis du voisinage. Le règlement prévoit

l'interdiction des dépôts et stockages et l'édification de clôtures paysagères.
C'est effectivement une question qui aurait pu peut-être se régler par voie de Conciliation ou Médiation, sous réserve de la compréhension des parties, mais qui en tous cas n'est pas de la compétence d'un PLU.

Requête n°3 : Mme GRIGIS Morgane demande que la parcelle AC 20 soit rendue constructible.

La parcelle AC20 se situe le long du Chemin rural de la Cruée, en zone agricole. Cette parcelle était déjà classée en zone agricole dans le PLU approuvé en 2021.

La commune s'est fixée dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), notamment l'objectif 2.5 « Prôner une urbanisation maîtrisée et vertueuse » dans lequel il est précisé que « Les développements futurs de la commune se feront à proximité du centre et des équipements lorsque cela est possible afin de lutter contre l'étalement et le morcellement du tissu urbain, les hameaux notamment ne peuvent se développer davantage en-dehors de leurs limites actuelles. Cela permet de maintenir la cohérence paysagère mais également de préserver les terres agricoles. ».

La commune ne peut accéder à cette demande qui remettrait donc en cause cet objectif.

De plus, autoriser des constructions sur cette parcelle permet une forme d'étalement urbain et d'extension de l'urbanisation contraires au cadre législatif que le PLU doit respecter. Cela remet notamment en cause la compatibilité du document avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Territoires de l'Aube qui fixe des objectifs de lutte contre la consommation d'espaces agricoles, naturels et l'extension de l'urbanisation. Objectif 1.3.2 du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT : « Préserver les coupures d'urbanisation entre bourgs, villages, hameaux et écarts, qui forgent les identités des différentes unités bâties et organisent l'espace, et veiller à limiter les extensions linaires de l'urbanisation qui tendent à étirer les tissus ».

Pour l'ensemble de ces raisons, la commission ne peut pas accéder à la requête n°3.

Requête n°4 : M. BERTHAUT Gilles (parcelles AE 46 et 197) demande que l'espace jardins apposé sur ses parcelles AE46 et AE197 soit a minima reculé. Cette demande intervient dans le cadre d'un besoin d'extension d'une activité de menuiserie existante afin de construire un nouvel atelier.

Cette demande intervient dans le cadre de besoins nécessaires au maintien d'une activité économique existante. Dans son PADD, la commune s'est fixé l'objectif suivant : « 1.1. Permettre le maintien et le développement du tissu économique [...] Garantir les conditions d'accueil et de développement des entreprises ».

Ainsi, la commune est favorable à une réduction de l'espace jardins sur la parcelle AE197 afin de permettre la réalisation d'un nouvel atelier nécessaire à l'activité tout en conservant un fond de parcelle vert participant au maintien d'un cœur d'ilot vert conformément à l'objectif « ***2.1****. Contribuer au maintien des qualités architecturales, paysagères et urbaines du territoire [...] Le maintien de la qualité visuelle de la commune repose également sur la sauvegarde des éléments végétaux patrimoniaux du bourg. Ainsi, une mise en valeur des espaces plantés et une préservation des espaces de respiration au sein du tissu urbain garantissent le maintien des qualités architecturales, paysagères et urbaines du territoire.* »

Requête n°5 : M. et Mme MARCOL, habitants de la rue de la Gare, souhaitent informer les élus des nuisances et problématiques de voisinage liées à une entreprise dans le secteur de la Gare.

La commune informe que la révision du PLU ne peut permettre la résolution de conflits de voisinage. Toutefois, le règlement du PLU a été revu pour assurer une meilleure intégration paysagère des activités économiques notamment vis-à-vis du voisinage. Le règlement prévoit l'interdiction des dépôts et stockages et l'édification de clôtures paysagères.

Pour rappel *voici la réponse qui avait été apportée à M. et Mme. MARCOL dans le cadre du bilan de concertation avant arrêt du PLU :*

« La commune informe que la révision du PLU ne peut permettre la résolution de conflit de voisinage »

Après visite *(incognito)* sur place, nous comprenons certaines positions des habitants du quartier, mais ne pouvons qu'acquiescer à la position de la Commune qui *–au moins déjà-* dans le cadre de cette Révision n'a pas de moyen pour régler ce type de problème.

Requête n°6 : M. DEFERT Didier (parcelle AL237), demande que l'espace « jardins et vergers » apposé sur la parcelle AL237, rue du Four, soit reculé afin de pouvoir envisager une construction à l'arrière de l'existant.

La parcelle AL237 est bâtie en façade sur rue et le reste de la parcelle devrait permettre d'accueillir une nouvelle construction sans ôter la totalité de l'espace identifié en « jardins et vergers à préserver ».

La commune décide de réduire l'espace jardin pour permettre la réalisation d'une construction au niveau de celle existante sur la parcelle voisine.

Requête n°7 : Mme FERNANDES Patricia, habitante de la rue de la Gare, souhaite informer les élus des nuisances et problématiques de voisinage liées à une entreprise dans le secteur de la Gare.

La commune informe que la révision du PLU ne peut permettre la résolution de conflits de voisinage. Toutefois, le règlement du PLU a été revu pour assurer une meilleure intégration paysagère des activités économiques notamment vis-à-vis du voisinage. Le règlement prévoit

l'interdiction des dépôts et stockages et l'édification de clôtures paysagères.

Requête n°8 : M.HUGOT Francis, parcelles AC69-70-71souhaite réaliser un projet permettant de construire plusieurs maisons dans la profondeur des parcelles citées.

La commission rappelle que dans le cadre du bilan de concertation annexé à la délibération communautaire d'arrêt du PLU, elle avait accordé un avis favorable à la demande M. HUGOT Francis, les plans de zonage du PLU ont donc déjà été modifiés en tenant compte de cette requête.

***Pour rappel** voici la réponse qui avait été apportée à M. HUGOT Francis dans le cadre du bilan de concertation avant arrêt du PLU :*

« La révision du PLU permet d'interroger les espaces potentiels en densification sur l'ensemble du territoire communal. En cela, la commune n'a pas la volonté de bloquer les projets cohérents permettant d'accueillir de nouveaux habitants. Pour autant, elle souhaite encadrer ces possibilités pour éviter des formes urbaines qui induiraient des conflits d'usage ou des problèmes structurels (réseaux, risque incendies, etc...). Elle souhaite également protéger les espaces de respiration existants sur le territoire pour que les espaces qui méritent d'être protégés le soient.

A noter que la commune est donc favorable à la réalisation de ce projet dans la mesure où le fond de la parcelle est préservé afin de conserver un cœur d'ilot vert. *De plus elle ajoute que le règlement écrit autorise les changements de destination en zone urbaine afin de favoriser la réhabilitation de bâtiments inoccupés dans le bourg. »*

Requête n°9 : M. BALCAEN Patrice est exploitant agricole à LUSIGNY-SUR-BARSE, les bâtiments liés à son exploitation de polyculture-élevage sont situés rue Raymond Poincaré et sont classés en zone agricole du PLU. Une partie de ses terrains non bâtis est située en zone humide identifiée par le PNR de la Forêt d'Orient. M. BALCAEN Patrice souhaite savoir s'il peut réhabiliter ou construire une maison sur ses terrains, et également s'il peut construire un bâtiment pour son activité en zone humide.

Constructibilité pour l'habitat en zone agricole : La zone agricole autorise les nouvelles constructions à destination d'habitat sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole.

Cela signifie que seuls les élevages dits « sensibles » peuvent justifier la construction d'une maison, M. BALCAEN Patrice élevant des bovins il rentre dans ce cadre.

La Commission précise cependant que ces dispositions s'appliquent uniquement lorsque l'activité est existante, ainsi en cas de cessation de l'activité d'élevage, il ne sera plus possible de construire une maison sur les parcelles situées en zone A. Concernant la réhabilitation d'une

maison existante, celle-ci est autorisée pour tous, exploitants et tiers, en zone agricole selon les conditions fixées par le règlement écrit.

Constructibilité en zone humide : La commission attire l'attention de M. BALCAEN sur l'importance de respecter le principe « Eviter-Réduire-Compenser », ainsi considérant l'espace libre encore disponible sur ses parcelles, il est possible d'envisager la construction d'un nouveau bâtiment en-dehors de la zone humide, évitant ainsi les impacts sur cette dernière.

Requête n°10 : Mme BONNASSOT Véronique souhaite savoir si le classement de sa parcelle en « espace de centralité » a un impact sur sa maison.

La commission explique que « l'espace de centralité » n'impacte pas les constructions d'habitat existantes, il s'agit uniquement d'un espace identifié afin de privilégier l'implantation des commerces en centralité.

Requête n°11 : Mme et M. HUGUENOT, parcelle AI57, souhaitent que le positionnement de la zone d'urbanisation future soit repensé.

La commission souligne que modifier le positionnement de la zone 1AU selon le schéma soumis par Mme et M. HUGUENOT revient à étirer davantage l'urbanisation, et ce vers des zones sensibles classées en zone naturelle et répertoriées comme des zones à dominante humide. Ce type d'aménagement serait contraire à l'objectif fixé par la commune dans son PADD « Prôner une urbanisation maîtrisée et vertueuse » dans lequel il est précisé que « Les développements futurs de la commune se feront à proximité du centre et des équipements lorsque cela est possible afin de lutter contre l'étalement et le morcellement du tissu urbain, les hameaux notamment ne peuvent se développer davantage en-dehors de leurs limites actuelles. Cela permet de maintenir la cohérence paysagère mais également de préserver les terres agricoles. »

La commission n'est pas favorable à la réorganisation de la zone 1AU, **elle précise cependant que l'OAP sera modifiée afin que celle-ci permette de maintenir les accès actuels sur la RD 619 pour les constructions existantes, et d'interdire les accès sur la RD619 pour les nouvelles constructions situées dans la zone d'urbanisation future.**

Pour rappel *voici la réponse qui avait été apportée à Mme et M. HUGUENOT dans le cadre du bilan de concertation avant arrêt du PLU : « La commune informe qu'elle ne peut pas accéder à la demande du requêteur, le zonage actuel permet d'offrir des possibilités de construction à proximité du centre et de ses équipements en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles. En délimitant une zone d'urbanisation future qui s'étendrait jusqu'au bout de la parcelle 95, le PLU augmenterait la consommation d'espaces naturels. Pour cette raison il a été décidé de maintenir cette zone 1AUA telle que délimitée dans le PLU approuvé en 2021. »*

Requête n°12 : L'EPTB Seine Grands Lacs informe la commune qu'un projet de centrale hydroélectrique pourrait être développé sur 2 déversoirs, le dossier relatif à ces projets est porté à connaissance de la commission. Ainsi, l'EPTB demande que le règlement écrit permette la construction de ce type d'installation dans les zones impactées par le projet.

La commission souligne que le projet le plus adapté est celui qui prévu sur le déversoir à proximité du hameau de Larivour. **La commission étant favorable à ce projet, le règlement écrit sera adapté de sorte à permettre la réalisation de cette centrale en autorisant les équipements liés au développement d'énergie renouvelable hydroélectrique.**

Requête n°13 : Mme MALARMEY-BERTHAUX Nadège, demande à ce que la parcelle ZV5 ne soit pas identifiée en Espaces Boisés Classés. En effet, elle précise qu'il s'agit d'un ancien verger aujourd'hui en friche, où une végétation ne présentant pas d'intérêt s'est développée, qu'elle souhaite replanter. Elle souhaite pouvoir remettre un état sa propriété pour y replanter un verger.

La commission indique que dans le bilan de concertation annexé à la délibération d'arrêt du PLU, elle avait répondu favorablement à cette demande, **en conséquence l'EBC avait été retiré de la parcelle ZV5**.

Pour rappel *voici la réponse qui avait été apportée à Mme MALARMEY-BERTHAUX Nadège dans le cadre du bilan de concertation avant arrêt du PLU : « Cette parcelle est en zone naturelle du PLU et protégée au titre des EBC du PLU de 2021. Elle est occupée par des petites constructions. Il est décidé de retirer l'espace boisé classé. »*

Requête n°14 : La commune de LUSIGNY-SUR-BARSE demande à ce que soit annexée au PLU la délibération du 25 novembre 2025 actant la création d'une servitude dans la zone d'activités de la gare.

Le PLU sera adapté pour prendre en compte cette décision et adapter le zonage en reclassant en N la partie de la parcelle ZH 96 à partir du bâtiment. *Cette partie est concernée par une zone humide et inscrite dans un secteur sensible du point de vue environnementale et à proximité d'habitations.* **Dans ce cadre, il sera apposé une frange paysagère afin de créer une bande végétalisée au sud de ce bâtiment pour une meilleure intégration paysagère et réduire les impacts au sein de ce secteur sensible.**

Requête n°15 : M. et Mme RODRIGUES Yannick demande qu'un lot issu d'une division réalisée en 2015 demeure constructible. Il s'agit d'une division foncière ancienne, actée par notaire en 2015 mais non répercutée au cadastre, qui a conduit à classer en espace vert une parcelle (le "lot 3") que le propriétaire souhaite rendre constructible. Il

souhaite céder sa maison actuelle à ses enfants et construire une nouvelle résidence pour lui-même sur le lot 3. Il est confirmé que ce lot est desservi par les réseaux, et a un accès.

La commission décide de modifier le plan de zonage du PLU afin de reclasser la parcelle issuedu lot n°3 de la propriété de : M. et Mme RODRIGUES Yannick en zone constructible. Cela permet de corriger une incohérence entre l'acte notarié et du document parcellaire de 2015.

Pour confirmation de l'annonce faite en réunion de synthèse, le Commissaire Enquêteur précise que l'Acte faisant état de la dite Division Parcellaire lui a été présenté lors de la permanence, et qu'un extrait du plan de ladite division est annexé à l'observation.

Requête n°16 : Mme HURPET Hélène a adressé au commissaire-enquêteur un document abordant plusieurs observations et suggestions : les mobilités des habitants résidants rue de Chantelot, la réglementation des clôtures, les dispositions des Orientations d'Aménagement de Programmation.

--Mobilités rue de Chantelot et RD619 : *la commission partage les constats formulés dans le document transmis, elle informe cependant que ces problématiques très spécifiques ne peuvent pas être traitées à travers le PLU. La commune a engagé des études pour améliorer* la traversée de Lusigny par la RD619 et le carrefour avec la rue de Chantelot sera donc vu lors des travaux si la commune réussit à les engager.

--Réglementation des clôtures en limite des zones agricoles et naturelles : Mme HURPET Hélène demande à ce que le règlement écrit prévoit l'installation de clôtures végétalisées et surélevées sur les limites séparatives situées en bordure de l'espace agricole ou naturel. La commission informe que le règlement écrit, prévoit la possibilité de végétaliser les clôtures en limites séparatives et impose un rehaussement de 10 cm pour celles situées en limite de l'espace agricole/naturel pour permettre le passage de la petite faune.

--Remarques sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation : Mme. HURPET Hélène formule plusieurs suggestions sur les OAP réalisées, la commission souligne que ces remarques sont intéressantes et pourront être portées à l'information des futurs aménageurs, cependant les OAP actuelles vont dans le sens des demandes de Mme HURPET Hélène et sont maintenues telles que présentées lors de l'enquête publique.

Si effectivement les dits aménagements évoqués par Mme HURPET apparaissent d'intérêt, il semble utile –*comme la Commission l'envisage* -- de les voir porter à connaissance des Services Publics ou Aménageurs concernés, sachant que ces aménagements ne sont effectivement pas du ressort d'un PLU, et d'une révision à plus forte raison.

Requête n°17 : M. LAUNOY Alain demande que la parcelle AP55 soit rendue entièrement constructible.

Le zonage de cette parcelle avait déjà été modifié suite au bilan de concertation réalisé avant l'arrêt du PLU. Initialement classée en zone agricole (A) en raison de l'activité du propriétaire, une partie de la parcelle le long de la rue a été rendue constructible pour permettre la construction d'une habitation, tandis que l'arrière a été classé en "jardins et vergers » afin d'éviter la création d'un "double rideau ».

***La commission ne peut pas accéder à cette demande et maintient le zonage actuel,** qui autorise une construction en front de rue tout en préservant un espace jardin à l'arrière, qui sera légèrement réduit pour faciliter l'implantation d'une construction, afin d'empêcher la création d'un second rideau de bâti et de préserver la qualité urbaine du secteur.*

***Pour rappel** voici la réponse qui avait été apportée à M. LAUNOY Alain dans le cadre du bilan de concertation avant arrêt du PLU :*

« M. LAUNOY Alain était encore exploitant au moment de la concertation spécifique à l'économie agricole. les parcelles AP55-27-54 et l'avant de la parcelle AP59 sont occupées par sa maison, des garages, et la maison de sa mère. Pour cela, il s'avère plus opportun de les classer en zone UA ; la commune est favorable au classement en zone urbaine d'une partie de ce foncier. En effet, ces parcelles représentant une surface constructible importante, la commune décide de maintenir un espace de « jardins et vergers » sur l'arrière de la parcelle AP57 et sur une partie de la parcelle AP55. Cela permet à la commune d'éviter un mode de construction qu'elle ne souhaite pas favoriser, tels que des constructions en troisième rideau et des conflits d'usage et des problèmes de sécurité et d'accès sur ces parcelles si plusieurs habitations y étaient installées. Ainsi, conformément aux objectifs qu'elle s'est fixée dans son PADD à l'objectif 2.1 « Contribuer au maintien des qualités architecturales, paysagères et urbaines du territoire. ».

Requête n°18 : M. PESENTI René demande à ce que la parcelle ZI78, aujourd'hui classée en zone agricole, soit reclassée en zone 1AUY pour permettre l'implantation d'un bâtiment d'activités.

La commission rappelle le contexte qui a permis le maintien de la zone 1AUY en limite de COURTERANGES. LUSIGNY-SUR-BARSE étant soumise à l'application de la loi littoral, le PLU doit respecter le principe d'urbanisation en continue c'est-à-dire ne pas développer des sites déconnectés du bourg-centre. La commission a donc du fortement argumenter en faveur du maintien de cette zone, elle a notamment mis en avant le fait que cette zone avait toujours été pensée comme une zone intercommunale à cheval sur les communes de COURTERANGES et LUSIGNY-SUR-BARSE. Cela a permis de valider le maintien de la zone 1AUY sans extension de cette dernière.

De plus, il est rappelé que le PLU doit être compatible avec le SCoT des Territoires de l'Aube. Ce dernier prévoit que les zones d'activités économiques ne doivent pas être étendues, ainsi la commune ne peut

pas étendre ses zones d'activités au-delà des limites fixées dans le PLU approuvé en 2021.

La commission ne peut donc pas accéder à cette demande au risque de remettre en cause la compatibilité du PLU avec le SCoT des Territoires de l'Aube et la loi littoral.

Requête n°19 : M. MARY Sébastien, habitant du hameau de Larrivour, attire l'attention de la commission sur la dangerosité des circulations dans le hameau tant pour les voitures que pour les cyclistes. Il suggère que soit aménagée une liaison douce entre Larrivour et la vélovoie en prenant appui sur un chemin existant.

Le positionnement du hameau et la forme de la voirie a toujours rendu très dangereux la traversée et l'accès à ce moment. A cela s'ajoute des vitesses excessives et des usages différents de la routes ou se mêlent automobiles, deux roues, vélos, camions et engins agricoles.
S'agissant d'un route départementale la commune ne peut pas engager de travaux et ne peut pas décider des aménagements qui pourraient être réalisés.
La commission souligne la pertinence des remarques et de la proposition de M. MARY Sébastien, elle précise cependant que la révision du PLU ne permet pas de créer un projet de liaison douce ; a moins que le conseil départemental le souhaite et demande un emplacement réservé ; ce qui n'a pas été le cas durant les travaux du PLU auquel il a été associé.
La vélovoie qui existe et permet de rejoindre GERAUDOT et l'agglomération troyenne longe le canal de la Morge.
***La commune fera néanmoins part de cette remarque au conseil départemental** car il serait en effet intéressant qu'un jour une liaison permettre de rejoindre la vélovoie depuis le hameau de Larivour.*

Requête n°20 : M. VEYRIER Sébastien, propriétaire des parcelles AH 28, 29, 30, souhaite attirer l'attention de la commission sur les problématiques de mobilité dans le quartier de la Gare dont :

- Les véhicules poids-lourds des entreprises de la zone d'activités rendent la circulation complexe pour les habitants du quartier, il faudra que ces problématiques soient intégrées lors de l'aménagement de la zone d'urbanisation future : *la commission souligne que ces remarques sont intéressantes et pourront être portées à l'attention des futurs aménageurs au moment de la conception du projet.* ***Cependant les OAP actuelles vont dans le sens des demandes formulées et sont maintenues telles que présentées lors de l'enquête publique.***

- La traversée de la RD619 qui se révèle souvent dangereuse pour les piétons : *la commission partage les constats formulés dans le document transmis, elle informe cependant que ces problématiques très spécifiques ne peuvent pas être traitées à travers le PLU.* ***La commune a engagé des études pour améliorer la traversée de Lusigny par la RD619.***

- Concernant le traitement des clôtures dans le quartier de la Gare, *la commission rappelle que des règles ont été fixées dans le PLU tant pour les habitations que pour les bâtiments d'activité afin d'assurer une insertion paysagère satisfaisante des bâtiments : clôtures avec*

végétaux, interdiction des dépôts et stockages. Cependant, cela ne permet pas d'intervenir sur des clôtures déjà existantes bien que celles-ci génèrent des conflits de voisinage. ***Cette situation ne peut donc pas être traitée dans le cadre de la révision du PLU.***

Analyse et Appréciations du Commissaire Enquêteur, ***soumises, à la Collectivité avec les Observations du Public, via le Procès Verbal de Synthèse, et Suites données en le Mémoire en Réponse ;***

(Rappel que le PV de Synthèse et le Mémoire en Réponse sont intégralement ci-annexés : *voir Partie III du présent rapport*)

Ayant essentiellement pour origine les Compléments verbaux aux observations recueillies durant les permanences, y furent particulièrement évoqués :

- Sentiment de personnes quant à un semblant de systématisme quant à l'extension ou création de "zone verte" (jardin ou verger), ou d'OAP créées alors que le propriétaire ne pourrait y construire.
- L'inquiétude de certains Propriétaires avec perspective de construire sur des terrains quasiment au cœur de Village, craignant que leurs cas ne soient pas pris en compte alors que disposant d'éléments forts (Actes, etc...)
- La situation aux abords de l'ancienne gare : Entretien des lieux, désagréments sonores et visuels, et clôture en mauvais état.
- Des demandes réïtèrées d'aménagements de Voiries, *(bien que déjà précisé aux demandeurs comme hors PLU).*
- L' implantation d'une ou deux usines Hydroélectriques.

La commission a répondu sur ces points :

1 - La commune a souhaité contribuer au maintien des qualités architecturales, paysagères et urbaines du territoire. Le maintien de la qualité visuelle de la commune repose également sur la sauvegarde des éléments végétaux patrimoniaux du bourg. Ainsi, une mise en valeur des espaces plantés et une préservation des espaces de respiration au sein du tissu urbain garantissent le maintien des qualités architecturales, paysagères et urbaines du territoire. Des espaces de jardins et vergers ont donc été identifiés par la commission en espaces de jardins et de vergers au titre de l'article L.151-19 CU.

Pour garantir le maintien et le développement économique, **la commune est favorable à la réduction de l'espace jardins sur la parcelle de M. BERTHAULT Gilles** afin de permettre la réalisation d'un nouvel atelier tout en conservant un fond de parcelle vert participant au maintien de cœur d'îlot vert.

Afin d'être cohérent avec dispositions notariales et d'un document parcellaire justifiant de la possibilité acquise par Mme et M. RODRIGUES Yannick d'une décision d'aménagement de sa parcelle, **la commission est favorable au reclassement dans l'intégralité de sa parcelle, et le retrait de l'espace jardins et vergers à conserver**.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable « *prône une urbanisation maîtrisée et vertueuse* » dans lequel il est précisé que « *Les développements futurs de la commune se feront à proximité du centre et des équipements lorsque cela est possible afin de lutter contre l'étalement et le morcellement du tissu urbain, les hameaux notamment ne peuvent se développer davantage en-dehors de leurs limites actuelles. Cela permet de maintenir la cohérence paysagère mais également de préserver les terres agricoles.*

Le zonage actuel portant sur la parcelle de Mme et M. HUGUENOT permet d'offrir des possibilités de construction à proximité du centre et de ses équipements en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles. En délimitant une zone d'urbanisation future qui s'étendrait jusqu'au bout de la parcelle 95, le PLU augmenterait la consommation d'espaces naturels. **Pour cette raison il a été décidé de maintenir cette zone 1AUA telle que délimitée dans le PLU approuvé en 2021**. Il convient également en conservant cet aménagement de réduire les nuisances générées par la voie ferrée située à proximité.

Néanmoins l'OAP sera modifiée pour permettre de maintenir les accès actuels sur la RD 619 pour les nouvelles constructions situées en zone d'urbanisation future.

2 - Le Conseil Municipal peut décider de soumettre les clôtures à déclaration sur son territoire, en application du nouvel article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
Considérant que les clôtures peuvent avoir un impact sur la qualité paysagère, architecturale et environnementale du territoire communal, le Plan Local d'Urbanisme de la commune fixe des règles spécifiques relatives à l'aspect, aux matériaux, et à l'implantation des clôtures.
Il est nécessaire pour assurer le respect de ces règles et une cohérence d'ensemble de soumettre les clôtures à déclaration préalable dans l'ensemble du territoire communal.

3 – **Les deux demandes d'aménagements de voirie seront traitées dans les études déjà engagées par la commune** pour l'amélioration de la traversée de la commune par la RD 619 et le carrefour Chantelot, ainsi que sur la traversée du Hameau de Larivour.

4 – Le projet de centrale hydroélectrique par l'EPTB correspondant aux attentes de la commission est celui implanté sur le déversoir à proximité du hameau de Larivour. **Le règlement écrit sera adapté pour permettre la réalisation de cette centrale en autorisant les équipements liés au développement d'énergie renouvelable hydroélectrique.**

Ces réponses étayées, rappellent les orientations générales de ladite révision, complètent les réponses apportées aux observations individuelles, en reprécisant le cadre et les limites des ouvertures pouvant être consenties, vu les obligations de devoir s'intégrer en les normes légales ou réglementaires.

Réponses aux AVIS de Personnes Publiques Associées :

A l'avis du PNR Fo :

- La commune complètera le règlement écrit du PLU selon les recommandations du PNR Fo concernant les règles s'appliquant aux éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 CU. Elle veillera également au respect de ces dispositions.

- Les OAP portant sur la zone 1AU et 1AUY, secteur de la Gare, intègrent les problématiques de transition de l'espace résidentiel à l'espace productif. La commune y a intégré la réalisation de haies permettant de limiter les nuisances visuelles. De plus, la commission rappelle qu'elle suit attentivement ces conflits de voisinage, elle a dans ce cadre discuter avec les différents partis et organiser une médiation.

- Le dimensionnement de la zone UY, quartier de la Gare, sera revu de manière à suivre la recommandation du PNR ce qui permettra d'assurer la préservation des zones humides et de mieux prendre en compte la proximité avec des habitations.

A l'avis de la Chambre d'Agriculture :

- Concernant la création d'une zone agricole inconstructible : cette dernière a été évoquée à plusieurs reprises en réunion, cette réflexion est née de la volonté de la commission de conserver des entrées de villes qualitatives. Pour cette raison, la commission souhaite maintenir la zone agricole inconstructible telle que présentée à l'enquête publique.

- Concernant le hameau de Beaumont, une réunion de concertation avec les exploitants a été organisée afin de localiser les bâtiments agricoles. Lors de cette réunion, le hameau de Beaumont n'a pas été fléché comme accueillant actuellement une activité agricole. De plus, les bâtiments implantés à l'alignement ou à proximité de la voie de Beaumont sont majoritairement inclus dans la bande inconstructible de 100 mètres relative à l'application de la loi Littoral.

Clôture du Rapport :

Au terme :

--d'une Etude détaillée du Dossier d'Enquête.

--d'une saine concertation avec les initiateurs et rédacteurs du dit Projet de révision du PLU.

--d'un large échange avec les Personnes reçues lors des permanences, au travers du dépôt de leurs observations écrites, et de leurs mentions complémentaires verbales.

--d'une dynamique et ouverte Réunion de Synthèse

--et d'une analyse et prise en compte, tant des Observations présentées, que des Réponses largement argumentées de la Commission, et des modifications envisagées.
Et corrélativement de disposer dès lors d'une approche éclairée de ce projet de révision dudit PLU,

Nous sommes appelé à clôturer le présent Rapport, *complété par des Avis et Conclusions développés en un document spécifique : la Partie II du dit Rapport général.*

A Chaumont, le 23 janvier 2026

C. MARTIN *Géomètre-expert honoraire*
Commissaire-Enquêteur.

Département de l' AUBE

'TROYES CHAMPAGNE METROPOLE'

Commune de LUSIGNY sur BARSE

Enquête Publique relative à la

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Dossier E 25000110 / 51

Enquête Publique du 17 Novembre 2025 au 17 Décembre 2025

RAPPORT

du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Partie II :

« Avis et Conclusions »

Références Administratives :

La Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de LUSIGNY-sur-BARSE, *engagée de par la Délibération Municipale du 6 Décembre 2023-*, a conduit à un Projet dûment élaboré devant être soumis à Enquête Publique, d'où :

--Une demande de "Troyes-Champagne-Métropole" (*agissant au nom de la dite Commune, du fait du transfert de compétences à effet de Décembre 2024*) sollicitant auprès du Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne, la nomination d'un Commissaire Enquêteur.

Puis par Décision *en date du 25 Septembre 2025*, sous le n° E 25000110/51, le Tribunal Administratif de Châlons en Champagne nous a nommé : Nous, Claude MARTIN, Géomètre Expert Honoraire, *inscrit sur la liste départementale des Commissaires Enquêteurs de la Haute Marne,* Commissaire Enquêteur à cet effet.

--Un Arrêté n° AH_2025_0083 *en date du 19 Avril 2025* de Monsieur le Président de Troyes-Champagne-Métropole, prescrivant la dite Enquête Publique, et ses modalités.

Contexte de l' Enquête :

La Commune de LUSIGNY-sur-BARSE, comprenant environ 2250 habitants se situe au sein de la Communauté d'Agglomération Troyenne *(Distance à TROYES de l'ordre de 18 km)* et se trouve incluse en le Parc Régional de la Forêt d'Orient.

Cette situation permet de comprendre le triple intérêt de cette Commune, à savoir, Economie ; Habitat ; ainsi que Tourisme.

Elle dispose depuis fin 2021 d'un **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme, qui compte tenu des délais préalables d'élaboration, n'a pu intégrer les dispositions des Lois et accompagnements Réglementaires tout juste *(ou en cours)* prescrites : cas des Lois ALUR ; ELAN ; ZAN ; et Littoral, mais aussi du SRADDET Grand-Est, et du SCoT des Territoires de l'Aube.

C'est en ce contexte, et afin d'actualiser ses prescriptions *–dont son Règlement-* qu'en date du 06 Décembre 2023, le Conseil Municipal s'engagea en le projet d'une Révision de leur P.L.U. qui se traduit présentement par le Projet soumis à la présente Enquête Publique, *qui s'est tenue :*

du 17 Novembre 2025 au 17 Décembre 2025.

Et au terme de laquelle, le Commissaire Enquêteur est appelé à en présenter les données, commentaires, et conclusions.

AVIS motivés du Commissaire Enquêteur :

Attendu que le Dossier d'Enquête s'est avéré dûment constitué, et qu'en particulier y apparaît bien les Enjeux ainsi que les Orientations et Objectifs d'un Projet d'adaptation du présent PLU au contexte,

Attendu que le dit Dossier a été tenu à disposition du public durant les 31 jours consécutifs de l'Enquête, aux jours et heures d'ouverture de la Mairie –tel que précisé en l'Arrêté prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'Enquête.

Attendu que la Publicité, faite par Affichage en la Mairie, a été effective tant en amont, que pendant toute la durée de l'Enquête -*ce, tel que nous avons pu le constater.*

Attendu que les publications en la presse ont été effectuées conformément à la réglementation et aux spécifications de l'Arrêté, à savoir : en 2 journaux locaux tant au moins 15 jours avant l'enquête que dans les huit premiers jours de celle-ci.

Attendu qu'ont été tenues quatre (4) permanences en Mairie, *(d'une durée minimale de 3 heures chacune*)- qui se sont déroulées en des conditions sereines facilitant les échanges.

Attendu que furent accueillies au cours des dites permanences vingt six personnes, dont quatorze déposant une observation. En outre quatre observations furent déposées hors permanences, et deux transmises via le site internet,
Ce qui a conduit à Vingt observations déposées, en dehors des deux Avis de Personnes Publiques Associées.

Attendu qu'après un examen attentif tant du Bilan de la large concertation réalisée en cours d'élaboration du présent projet, que des Observations recueillies durant l'Enquête (*dont 1/3 émanant de personnes étant déjà intervenues durant la Concertation),*
et nonobstant le fructueux échange que nous avons pu avoir avec les Elus et le Bureau d'Etudes chargé de la rédaction du dossier,
fut transmis un "Procès-Verbal de Synthèse" faisant état des observations, et aussi de commentaires à caractère plus général du Commissaire Enquêteur.

Attendu que le "Mémoire en Réponse", apporta –*avec moult données explicatives*-- des suites argumentées à chacune des observations présentées, mentionnant aussi diverses modifications *(ou rectifications)* ponctuelles à apporter.

Dès lors, il appartient, *au travers la prise en compte de :*

--les données de base du Dossier soumis à l'Enquête
--de l'Analyse faite des diverses observations et avis
--des commentaires figurant aussi en première partie du rapport
--des dispositions correctives envisagées et développées en le Mémoire en Réponse au nom de la Commune.

de considérer :

Que le Projet, tel que présenté conduit à une indispensable intégration en les SRADDET du Grand Est, et en le SCoT des Territoires de l'Aube, de LUSIGNY-sur-Barse, et au respect des dispositions législatives et réglementaires.

Que les démarches de concertation effectuées au cours de l'élaboration du dit Projet, ont largement contribué à la bonne compréhension de la Population.
Ce qui ressort de l'assentiment quasi-général exprimé par l'absence de remise en cause des orientations appliquées, et par un nombre assez limité d'effectives observations -toutes de plus à caractère individuel.

Qu'il est à noter, certes aussi, diverses observations concernant les abords de l'ancienne gare, des aménagements de voirie, etc... *qui sont très certainement compréhensibles, -et d'intérêt général autant que privé-,... mais qui ne sont pas du ressort d'un PLU fut-il en révision !*

Que le Dossier présentant la dite révision s'est avéré complet et explicite pour le Public, *dont l'attitude pré-citée en est le garant.*

Que les modifications, *(ou rectifications)* envisagées par la Commission s'avèrent bénéfiques tant pour le Propriétaire concerné, que pour la bonne cohérence du dit "PLU révisé".

Sur ces bases, nous sommes amené à conclure,
d'où les Conclusions ci-après :

Conclusions du Commissaire Enquêteur

Nous,

Claude MARTIN, *désigné Commissaire Enquêteur,*

en le Dossier d' Enquête Publique relative à la **Révision du Plan local d'Urbanisme** *(P.L.U.)*

de la Commune **de LUSIGNY-sur-BARSE** (Aube)

Compte tenu d'absence de remarques à formuler à l'encontre du Dossier de base et des conditions de déroulement de l'Enquête,

Et, de la vive attention de la Commission, s'engageant sur des modifications ponctuelles, *-tel que précisé en le Mémoire en réponse,*

Donnons un

AVIS FAVORABLE sans réserve

à la dite Révision, telle que dès lors envisagée.

A CHAUMONT, le 23 Janvier 2026

C. MARTIN *Géomètre Expert Honoraire*
Commissaire Enquêteur.

Département de l' AUBE

'TROYES CHAMPAGNE METROPOLE'

Commune de LUSIGNY sur BARSE

Enquête Publique relative à la

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Dossier E 25000110 / 51

Enquête Publique du 17 Novembre 2025 au 17 Décembre 2025

RAPPORT

du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Partie III = Pièces annexées :

Désignation du Commissaire Enquêteur

Arrêté prescrivant l'Enquête

Copies des Observations, *(Registre et pièces jointes)*

Procès Verbal de Synthèse

Mémoire en Réponse.

RÉPUBLIQU

Décision du T.Adm.
Nb de pièces : 1

DECISION DU

25 septembre 2025

N° E25000110 /51

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE

La présidente

E- Décision désignation commissaire enquêteur

Vu enregistrée le 27 août 2025, la lettre par laquelle la Communauté d'Agglomération demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

La révision du PLU de la commune de Lusigny-sur-Barse (Aube). ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : M. Claude MARTIN est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Mme Ingrid LENGELLE est désignée en qualité de commissaire enquêtrice suppléante pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à la Communauté d'Agglomération, à M. Claude MARTIN et à Mme Ingrid LENGELLE.

Fait à Châlons-en-Champagne, le 25 septembre 2025

Pour expédition conforme,
Châlons-en-Champagne, le 25 septembre 2025
Le greffier,

Signé

C.LEPOIVRE

La présidente,

Signé

Sylvie MEGRET

éception au contrôle de légalité le 24/10/2025 à 09h48
éférence de l'AR : 010-200069250-20251023-AH_2025_0083-AR
ublié le 24/10/2025

Arrêté pour l'Enq.
Nb de pièces : 4

TROYES CHAMPAGNE MÉTROPOLE

Arrêté n° AH_ 2025_0083

Objet : Arrêté prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lusigny-sur-Barse

---

Le Président,

Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le Code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 151-1 et suivants et R 151-1 et suivants,

Vu le Code des relations entre le public et l'administration et notamment ses articles L134-1 et L134-2, R 134-3 à R 134-32,

Vu l'arrêté n° AH_2025_0008 du 6 mars 2025 donnant délégation de fonction et de signature à Madame Catherine LEDOUBLE, Vice-Présidente,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Lusigny-sur-Barse du 06 décembre 2023 prescrivant la révision d'un Plan Local d'Urbanisme, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de concertation,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Lusigny-sur-Barse du 11 avril 2024 sur le lancement du débat sur les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

Vu la réunion publique du 25 avril 2025,

Vu la concertation qui s'est déroulée durant toute l'élaboration du PLU,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Lusigny-sur-Barse du 10 avril 2025 approuvant la poursuite des procédures d'élaboration du document d'urbanisme engagé par Troyes Champagne Métropole,

Vu la délibération du Conseil communautaire du 03 juillet 2025 tirant le bilan de la concertation préalable et l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme,

Vu les avis des différentes personnes publiques consultées ;

Vu la décision du Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne du 25 septembre 2025 nommant monsieur Claude MARTIN en qualité de Commissaire Enquêteur pour

mener l'enquête sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Lusigny-sur-Barse,

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique,

Considérant que le projet arrêté de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lusigny-sur-Barse, a fait l'objet des consultations administratives dans les conditions et délais prévus par la loi, qu'il a été transmis pour avis à l'Autorité environnementale et que les avis recueillis seront versés au dossier d'enquête publique,

Considérant que les conditions d'ouverture et de déroulement de l'enquête publique ont été déterminées en concertation avec le Commissaire Enquêteur.

ARRÊTÉ

Article 1 :
Il sera procédé à une mise à enquête publique dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lusigny-sur-Barse.

Article 2 :
L'enquête publique se déroulera pendant 31 jours consécutifs du **lundi 17 novembre à 08h00 au mercredi 17 décembre 2025 à 17h00.**

Article 3 :
Par décision n° E25000110/51 du 25 septembre 2025, le Tribunal Administratif a désigné Monsieur Claude MARTIN en qualité de Commissaire Enquêteur.

Le Commissaire Enquêteur recevra le public, dans la Salle du Cadastre de la mairie de Lusigny-sur-Barse , lors des permanences organisées aux dates suivantes :

- Vendredi 21 novembre : 14h00 - 17h00
- Samedi 06 décembre : 09h00 - 12h00
- Mercredi 10 décembre : 09h00 – 12h00
- Mercredi 17 décembre : 14h00 - 17h00

Article 4 :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département de l'Aube. Cet avis sera affiché sur les panneaux d'affichage municipaux, à la mairie et sur le site internet de la commune de Lusigny-sur-Barse et de la Communauté d'Agglomération Troyes Champagne Métropole 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.

Article 5 :

Le dossier d'enquête se compose de plusieurs pièces qui seront consultables dans les mêmes conditions sur ces différents supports :

- Le rapport de présentation
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Le règlement écrit
- Les planches graphiques
- Les pièces annexes
- Le présent arrêté portant ouverture et définissant les modalités de l'enquête publique.

Les dossiers liés au Plan Local d'Urbanisme, les pièces qui les accompagnent ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le Commissaire Enquêteur, seront tenus à la disposition du public pendant 31 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Lusigny-sur-Barse .

Les pièces liées au dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet de la commune de Lusigny-sur-Barse et la Communauté d'Agglomération Troyes Champagne Métropole via l'application « X ENQUETES ».

Chacun pourra prendre connaissance du dossier sur support papier et sur un poste informatique afin de consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête, par écrit à Monsieur le Commissaire Enquêteur, à la mairie de Lusigny-sur-Barse, Place Maurice Jacquinot – 10 270 Lusigny-sur-Barse, ou directement sur l'application « X ENQUETES ».

Les observations, qu'elles soient transmises par écrit au nom du Commissaire Enquêteur ou déposées sur l'application « X ENQUETES », devront impérativement parvenir avant la clôture de l'enquête publique pour être prises en compte.

Dès publication de l'arrêté portant enquête toute personne pourra, sur demande et à ses frais, obtenir la communication du dossier des éléments soumis à enquête publique.

Article 6 :

À l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le Commissaire Enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Président de Troyes Champagne Métropole le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

Les rapports et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de Lusigny-sur-Barse aux jours et heures habituels

d'ouverture au public et à la Préfecture de l'Aube pendant le délai d'1 an. Une copie du rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur sera adressée au Préfet de l'Aube et au Président du Tribunal Administratif.

Article 7 :

À la suite de l'enquête publique, le projet de révision du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis et observations émis par les services consultés ou lors de l'enquête publique, sera soumis à la délibération du Conseil communautaire pour approbation et mise en application.

Article 8 :

La personne responsable du projet des évolutions du Plan Local d'Urbanisme est Troyes Champagne Métropole, représentée par son président François Baroin, dont le siège administratif est situé rond-point Galley à Troyes (10000). Les informations concernant ces projets peuvent être demandées à la mairie de Lusigny-sur-Barse , Place Maurice Jacquinot – 10 270 Lusigny-sur-Barse.

Article 9 :

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire du présent arrêté et rappelle que conformément aux termes de l'article R 421-1 du Code de justice administrative, il peut être contesté devant le Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne, dans un délai de deux mois à compter de l'accomplissement des formalités de publicité. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « télérecours citoyens » accessible par le site internet wwwtelerecours.fr.

Article 10 :

Le présent arrêté sera transmis aux services de la Préfecture en vue du contrôle de légalité et sera publié sur le site de Troyes Champagne Métropole.

Par ailleurs, une copie du présent arrêté sera adressée :

- À la commune de Lusigny-sur-Barse ;
- Au Commissaire Enquêteur ;
- À la Présidente du Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne.

Le Président de Troyes Champagne Métropole et le Commissaire Enquêteur sont chacun en ce qui le concerne chargés de l'exécution du présent arrêté.

Catherine LEDOUBLE
2025.10.23 11:47:22 +0200
Ref:9703833-14616219-1-D
Signature numérique
Le Président
Par délégation
La Vice-présidente

Catherine LEDOUBLE

REGISTRE des Obs.

Nb de feuillets : 9

(Pièces jointes, à voir après au N° de l'Obs)

TROYES CHAMPAGNE MÉTROPOLE

LUSIGNY SUR-BARSE

REGISTRE

ENQUÊTE PUBLIQUE
RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE LUSIGNY-SUR-BARSE

Registre déposé à la mairie de Lusigny-sur-Barse – Commune de Lusigny-sur-Barse
Du 17 novembre au 17 décembre 2025

PÔLE EQUILIBRE DU TERRITOIRE - HABITAT - POLITIQUE DE LA VILLE - DISPOSITIFS CONTRACTUELS - DIRECTION GENERALE DES SERVICES TROYES CHAMPAGNE METROPOLE

Claude MARTIN
Géomètre Expert Honoraire
Commissaire Enquêteur

DIRECTION AMENAGEMENT DE L'ESPACE - PLANIFICATION

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

OBJET : RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LUSIGNY-SUR-BARSE

Ouvert ce jour le présent registre contenant 24 feuillets pour recevoir à compter du 17 novembre 2025, aux jours et heures d'ouverture de la mairie de Lusigny-sur-Barse, les observations du public.

A Troyes, le 17 novembre 2025

Claude MARTIN
Géomètre Expert Honoraire
Commissaire Enquêteur

C. 1.

(1)

03/12/2025 L'Entreprise ACC 37 rue de Gaue a envoyé deux courriers afin d'obtenir un terrain pour délocalisation partielle des stockages de matériaux. A ce jour, aucune réponse. Ceci est compréhensible en raison de la révision du PLU en cours. Cependant, elle tient à maintenir ses projets d'achat de préférence sur la parcelle AH 0038 (partie 2000 à 5000 m²), ou parcelle AR 0042 ou parcelle AR 49 (partie).

(Voir Courrier du 23/4/25)

---

(2)

06/12/2025 Mr RATIER Eric

Je désire que la clature de l'entreprise ACC soit refaite d'une clature correcte avec une haie végétalisée car au niveau visuelle on voit de nos habitation de la surcharge de matériel non rangée ça donne l'impression d'être sur un camp de nomade ou sur un chantier le bordel occasionnée

C. 7.

je pense pas qu'il le ferait devant les fenetre de la mairie sa passerai pas je demande que le PLU soit revue au niveau des clotures et voir que sa passe pas en zone industrielle.

③ 06/12/25 GRIGIS Morgane
Je souhaiterais faire construire sur le terrain appartenant à mon grand-père cadastré AC 20 en partie environ 1000m². Aujourd'hui ce terrain est classé en Zone A, nous demandons donc que la partie où nous voulons faire construire passe en zone constructible.

6/12/= Dépôt de Mr BERTHAUT G. Plas.

④ Contribution avec six pièces (Plans) y annexées.

(Sept documents joints) –

(5)

6.12.2025

M. et Mme MARCOL

32 Rue de la Gare

10270 LUSIGNY-S-BARSE

Déposé ce jour :

- 1 Requête composée d'un dossier de 13 pages
- 1 second dossier de 9 pages -

Marcol

---

(6)

6.12.2025

M. DEFERT Didier - 8 rue du Four à Lusigny

Dépose ce jour : Demande à ce qu'une partie du terrain classée en jardins, vergers soit reclassée en zone constructible afin de maintenir la possibilité de bâtir sur une partie du terrain à l'avenir (partie le long du 10 rue du Four, sur une largeur de 20m).

La zone à transférer serait de 20m de large en partant de la clôture du n°10.

Le terrain étant plus haut que la voie, le constructeur devra revoir son bâtiment pour faire un chemin d'accès en pente douce.

Le terrain étant accessible de la rue, les réseaux sont facile d'accès et compris pour l'assainissement car le terrain est plus haut que la rue.

Defert

(7) Mme FERNANDES Patricia

logement concerné au 40 rue de la Gare -

J'attire votre attention sur les nuisances visuelles, sonores et autres subi par l'entreprise ACC situé au 37 rue de la Gare, face à ma propriété.

Je vous remercie d'y remédier car l'entreprise ACC est situé au milieu d'une zone urbaine et ces nuisances provoquent une décote importe de ma propriété, je demande une belle clôture -

(8) M. HUGOT Francis

les parcelles N° 70 et 71 restent à ce jour en constructible. Voir zone A.C. en U.A.

A Lusigny le 10.12.2025

(9) Mr BALCAEN Patrice.

Je suis Agriculteur à Lusigny Rue Raymond Boucaré, je suis en zone Humide, pour ma construction en bâtiment agricole & d'habitation est-elle possible? La reconstruction d'une maison d'habitation est-elle possible?

(10)

Mme Bonnasset Véronique -

Quelles Contraintes sur la Parcelle les Maisons Brûlées, classée en espace de Centralité ?

Bonnasset

(11) Mr et Mme HUGUENOT

Suite à notre demande du 24 mai 2025, nous confirmons que la zone 1AU prévue par la Mairie condamne l'accès à nos hangars - Nous déposons 1 demande d'ajustement et 8 documents annexes -

(12) Dépôt de l'EPTB Seine Grands Lacs

Un courrier avec un dossier d'étude de faisabilité et rentabilité et une étude de potentiel

(13) Dépôt de Mme MALARMEY-BARTHAUX Nadège

Un courrier et 4 pages annexées.

(14) Délibération du Conseil Municipal du 25/11/2025 portant sur les servitudes d'utilité publique - rue de la Gare

(15) Dépôt de M. et Mme RODRIGUES Yannick, le 15/12/2025

Un courrier sur 2 pages et ~~deux~~ trois plans annexés.

(16) Mme HURPET Hélène dépose ce jour 1 document de 11 pages d'observations sur les sujets/secteurs suivants :
- rue de Chantelot et entrée de l'impasse de la quenotte
- règlement écrit
- OAP n° 1 - 2 - 3/7 - 5

(17) Alain LAUNOY a déposé ce jour 3 pages dont 2 plans en observations sur parcelle AP55 le 17 Decembre 2025

(18) Observation de Mr René PESENTI transmise via Troyes-Champagne Métropole = 1 Page + 1 Plan
Bien Reçu

(19) Mr Mary Sébastien
Habitant du Hameau de Lannivour 10270 Lusigny sur Barse souhaitons un aménagement permettant de sécuriser le hameau (cf document et petition envoyer à la mairie). En effet la départementale D1 est très fréquentée, les véhicules passants y roulent à une vitesse

C. 2

au delà de ~~ell~~ autorisés. De plus les deux virages sont dangereux de part la manque de visibilité (croissement de camions et tracteurs bus scolaires qui ont du mal à passer en se croissant. Par ailleurs les cycliste notament nos jeunes enfants qui vont à l'école sont en danger quand ils s'y rende en velo. Pour cela nous proposons une habilitation d'un chemin au départ du hameau qui rejoind la velovoie chemin déja existant sur la droite duquel il manque une cinquantaine de mettre pour le rendre praticable du Hameau à la velo voie.

(20) Observation de Mr Sébastien VEYRIER transmise via Troyes Champagne Métropole = 3 pages + 1 plan –

Bien Reçu

Registre clos le 17/12/25 à 17h00 –

Claude MARTIN
Géomètre Expert Honoraire
Commissaire Enquêteur

Observation n° 1

Nb de pièces : 1

Monsieur Marc VALENTIN
Président SAS ACE
SCI de la Gare
37 rue de la Gare
10270 LUSIGNY SUR BARSE
Mail : carole.valentin.sk.t@orange.fr
06.08.06.20.05.

Le 23 avril 202

Madame Marie-Hélène TRESSOU
Maire de LUSIGNY SUR BARSE

Objet : révision du PLU

Madame la Maire,

Dans le cadre de la révision du PLU, nous apprenons que la parcelle de la Gare, actuellement en zone U (habitat), serait placée en zone UY, liée à l'activité économique.

Afin de réduire les nuisances visuelles qui nous sont reprochées mais qui ne sont que le résultat de notre activité et du développement de notre entreprise, nous pourrons donc ainsi construire un bâtiment de stockage qui serait fermé côté rue. Mais cette solution ne peut être immédiate (approbation du PLU, dépôt du permis de construire et instruction) et il nous faut la financer.

Cependant, avant consulter le projet du PLU, nous venons vous proposer une solution intermédiaire qui nous permettrait de déplacer une partie de notre stockage. Vous êtes propriétaire de la parcelle AH38 qui aujourd'hui est libre de toute occupation, proche de nos parcelles, non visible de l'habitat. Nous serions intéressés d'en louer une partie à définir ensemble, par le biais d'un bail précaire et révocable annuel, en l'état, sans aucune nécessité de viabilisation, ni contrainte pour la commune. Le bail serait renouvelé ou pas, annuellement, avec l'accord des deux parties, donné 2 ou 3 mois avant expiration. Le montant du loyer serait à définir ensemble ainsi que toutes les conditions s'y rattachant.

Nous restons donc à votre entière disposition pour en discuter ainsi qu'à votre écoute si vous aviez d'autres suggestions à nous proposer pour apaiser les problèmes de voisinage.

Dans cette attente et vous remerciant à l'avance de l'attention que vous porterez à notre requête, nous vous prions de recevoir, Madame la Maire, l'expression de nos respectueuses salutations.

Marc VALENTIN

Observation n° 4

Nb de pièces : 7

OBJET : PLU - Lusigny sur Barse

Enquête publique - requête

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'affaire rappelée c i - dessus ,nous avons l'honneur de formuler la requête suivante .

EXPOSé : nous sommes actuellement propriétaires des parcelles cadastrées AE 46 et 197, sises 13 rue du Maréchal Joffre (plan de situation et extrait cadastral, pièces 1 et 2 jointes).

Sur ces parcelles existe actuellement un bâtiment ancien à usage mixte comprenant, pour partie, une habitation et pour autre partie, attenante, un atelier où nous exerçons à ce jour (et depuis 4 générations) une activité artisanale de menuiserie (pièce 3 jointe).

PROJET : afin de maintenir l'activité sur place et de répondre aux normes actuelles (fonctionnalité, implantation de nouvelles machines-outils, assurance et éloignement du risque incendie ...) nous envisageons de construire un nouvel atelier, d'une superficie voisine de 150 M2 (situation du projet , pièce 4 jointe).

Pour information, nous venons d'acquérir la parcelle AE 197 afin de pouvoir desservir par les réseaux (eau potable, eaux usées, électricité, téléphone ....) ce futur bâtiment.

PROJET PLU : nous constatons que le projet PLU envisage le classement intégral de la parcelle AE 197 et (pour partie) de la parcelle AE 46 en espace "jardin et/ou verger " (pièce 5 jointe).

Ce qui , bien entendu, hypothèque totalement notre projet.

REQUETE : nous demandons que la parcelle AE 197 (dans son intégralité) et que la parcelle AE 46 (au minimum pour sa partie retenue pour notre projet et indiquée au plan - pièce 6 jointe) ne soient pas classées en espace jardin et/ou verger mais disposent des règles communes de la zone UA.

Restant à votre disposition (éventuellement pour une visite sur place) et vous remerciant de l'attention portée à notre demande,

Recevez, Monsieur le Commissaire Enquêteur, nos sentiment les meilleurs.

le 06 décembre 2025

Thomas BERTHAUT - Gilles BERTHAUT

13 rue Maréchal Joffre - 10270 LUSIGNY Sur BARSE

Département :
AUBE

Commune :
LUSIGNY SUR BARSE

Section : AL
Feuille : 000 AL 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/4000

Date d'édition : 22/11/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

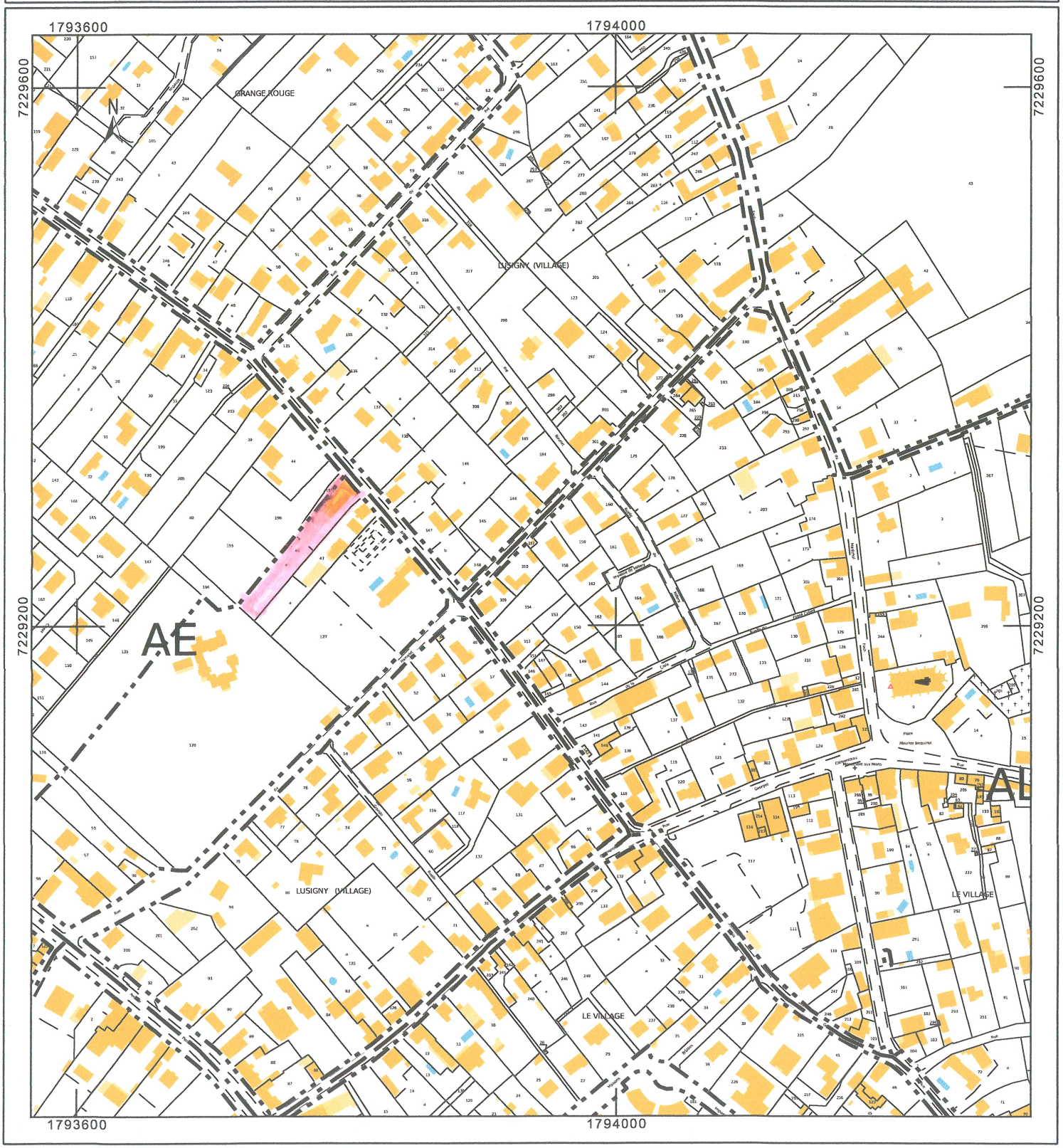
PIECE N° 1

Plan de situation

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle de Topographie et de Gestion Cadastrale de l'Aube (PTGC)
SDIF de l'Aube 10026
10026 TROYES Cedex
tél. 03.25.41.69.89 -fax
ptgc.aube@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :
AUBE

Commune :
LUSIGNY SUR BARSE

Section : AE
Feuille : 000 AE 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 22/11/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

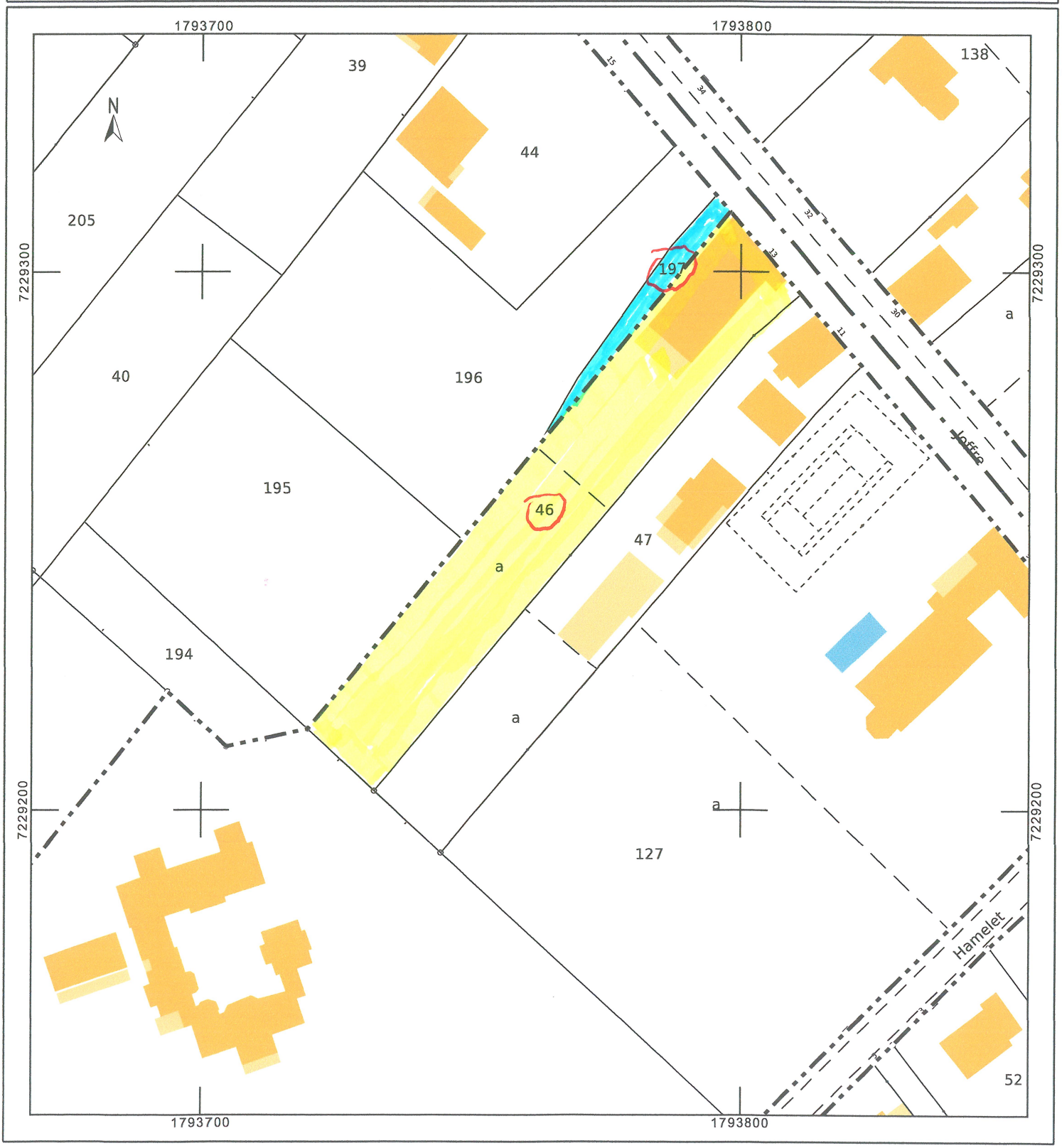
Pièce N° 2

Extrait cadastre

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle de Topographie et de Gestion Cadastrale de l'Aube (PTGC)
SDIF de l'Aube 10026
10026 TROYES Cedex
tél. 03.25.41.69.89 -fax
ptgc.aube@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :
AUBE

Commune :
LUSIGNY SUR BARSE

Section : AE
Feuille : 000 AE 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 22/11/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

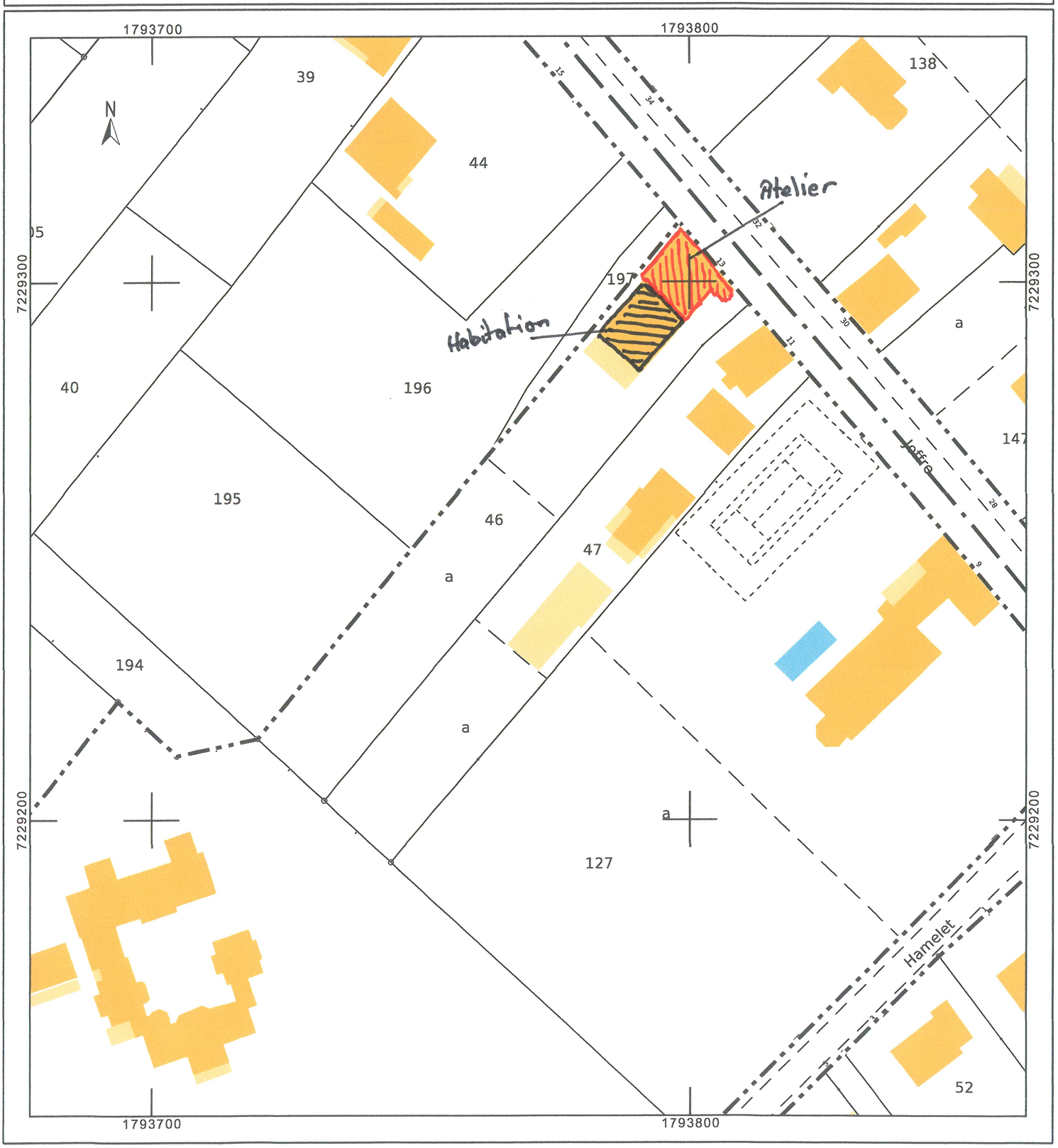
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle de Topographie et de Gestion Cadastrale de l'Aube (PTGC)
SDIF de l'Aube 10026
10026 TROYES Cedex
tél. 03.25.41.69.89 -fax
ptgc.aube@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

PIÈCE N° 3
Situation actuelle



Département :
AUBE

Commune :
LUSIGNY SUR BARSE

Section : AE
Feuille : 000 AE 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 22/11/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

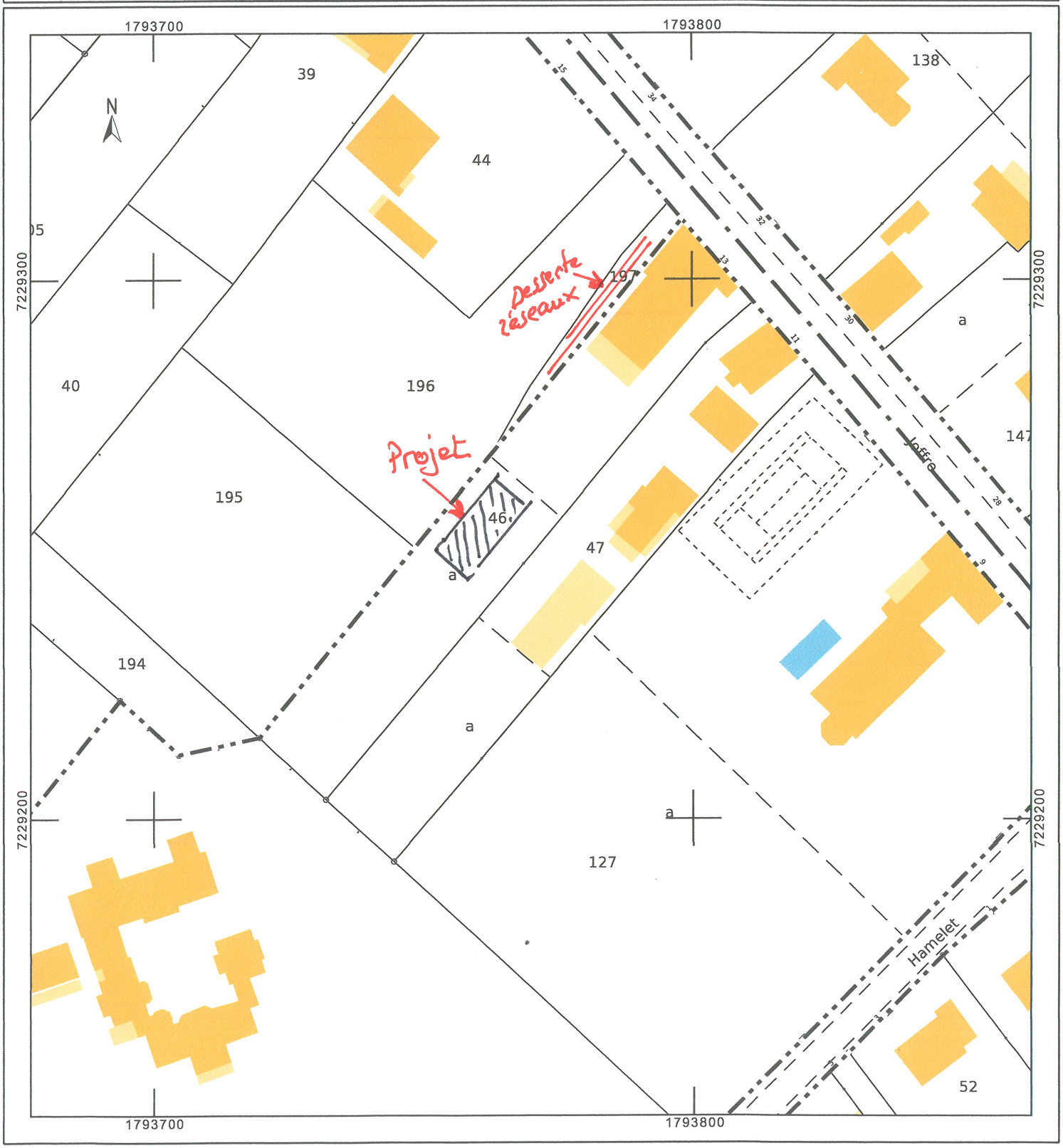
PIECE N° 4

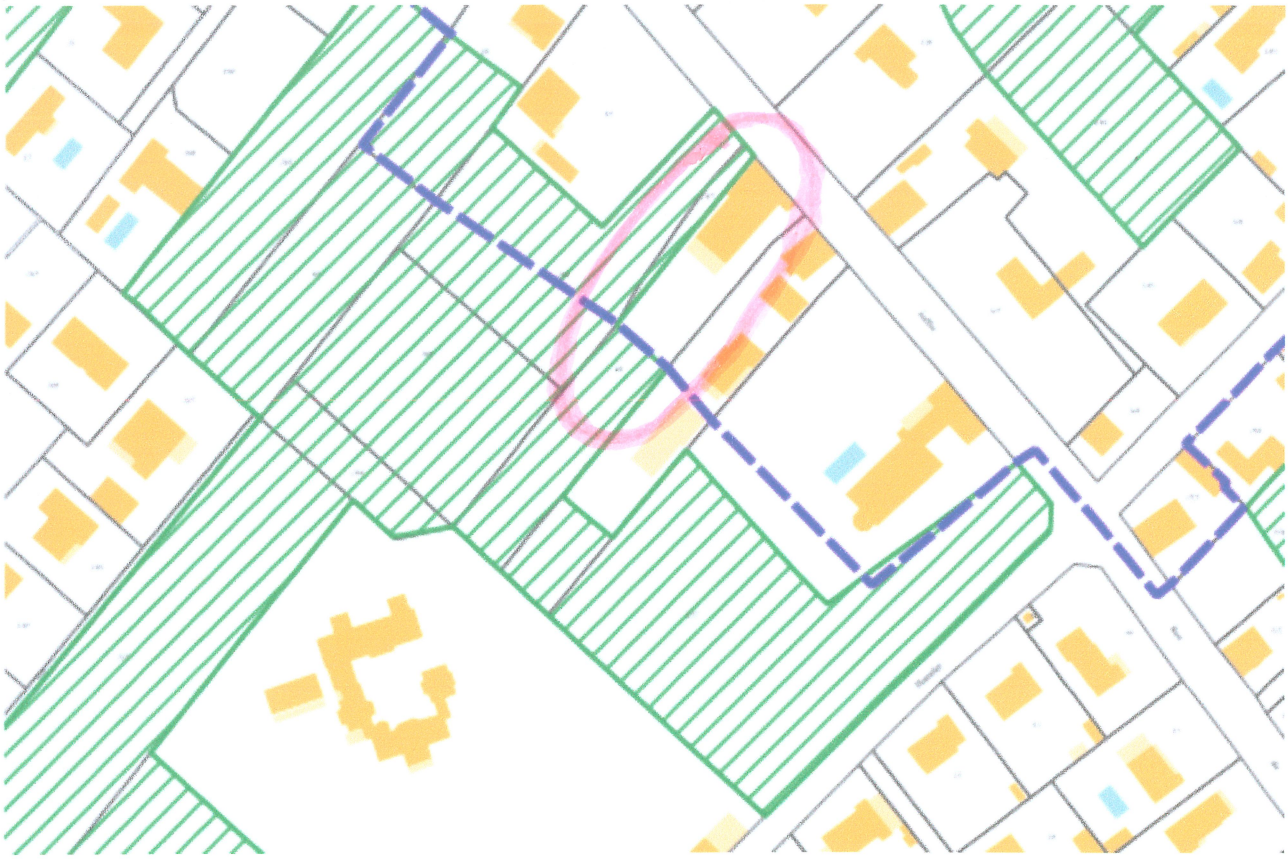
Projet

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle de Topographie et de Gestion Cadastrale de l'Aube (PTGC)
SDIF de l'Aube 10026
10026 TROYES Cedex
tél. 03.25.41.69.89 -fax
ptgc.aube@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





PIECE N° 5

Projet PLU

Département :
AUBE

Commune :
LUSIGNY SUR BARSE

Section : AE
Feuille : 000 AE 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 22/11/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

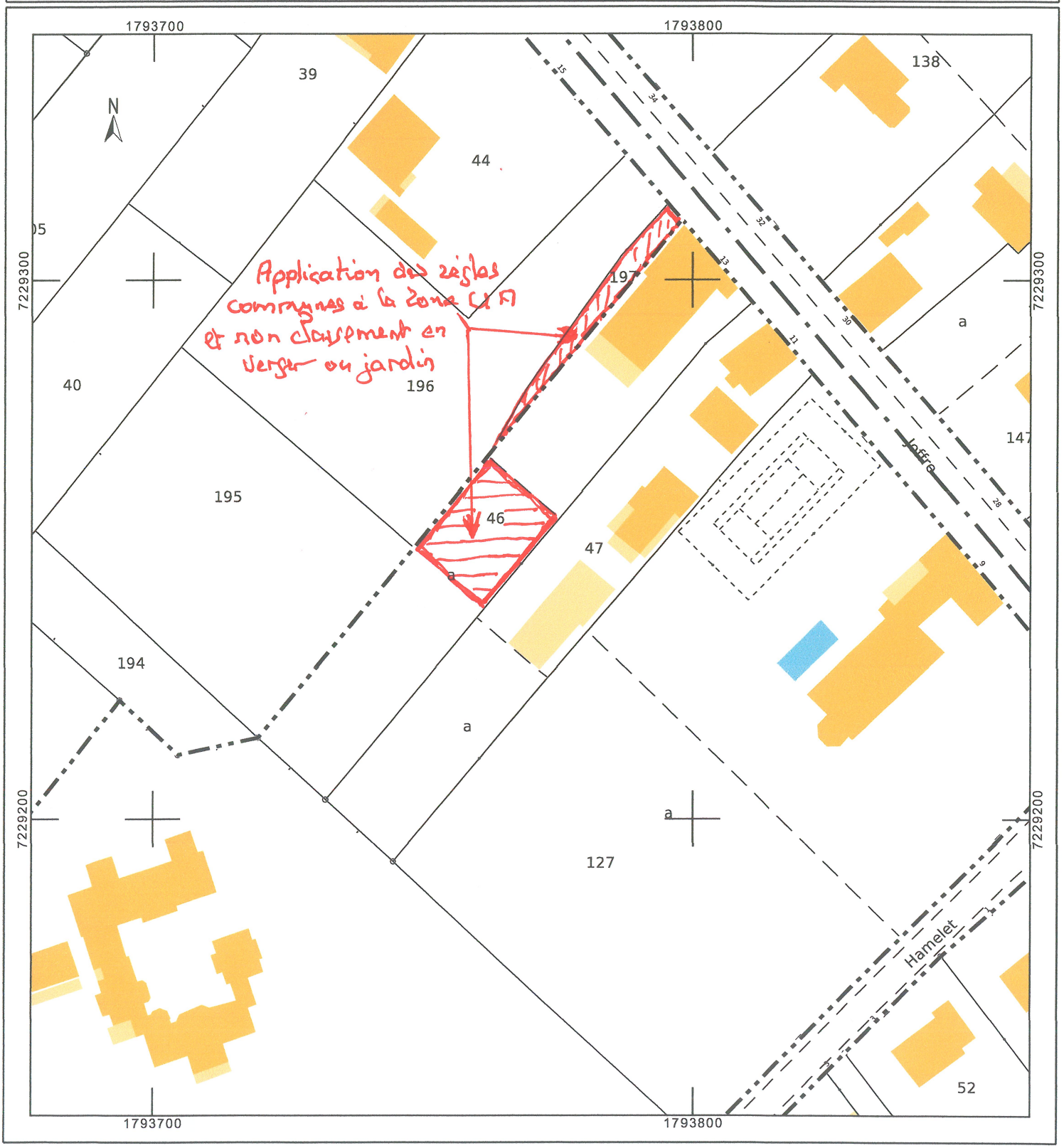
Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle de Topographie et de Gestion Cadastrale de l'Aube (PTGC)
SDIF de l'Aube 10026
10026 TROYES Cedex
tél. 03.25.41.69.89 -fax
ptgc.aube@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

Pièce N° 6

Notre demande



Observation n° 5

Nb de pièces : **22**

Mr et Mme MARCOL
32 Rue de la gare
10270 LUSIGNY SUR BARSE

Monsieur Le Commissaire Enquêteur

Lusigny, le 6 Décembre 2025

Monsieur,

Propriétaires de la parcelle N°47 rue de la gare à Lusigny, nous portons à votre connaissance nos doléances et remarques dans le cadre de la révision du PLUi de la Commune de Lusigny sur Barse.

Notre résidence au 32 rue de la gare classée en zone (U) du PLU se situe en face d'une future zone d'activité (UY) (parcelles N° 92 et 105) destinée à l'agrandissement de l'activité existante (entreprise ACC couverture et charpente VALENTIN).

En effet, ces parcelles classées actuellement en zone (U),c'est-à-dire en zone résidentielle, sont proposées dans le cadre de la révision, en zone d'activité.

Nous tenons à préciser que, depuis plusieurs années, ces terrains ont été rachetés par cette entreprise afin d'entreposer en extérieur différents matériaux nécessaires à l'activité de cette société (bois-tuiles- engins, etc...) mais également des gravats, ferraille et déchets et tout cela devant mes fenêtres.(Photos n° 2-3-4-5 et 6 photos prises par Google en 2025).

En conséquence nous souhaitons que ces parcelles ne soient pas classées en zone d'activité mais restent en zone d'habitat sachant qu'il existe à Lusigny en périphérie, une zone industrielle et artisanale.

A défaut, nous désirons qu'une clôture correcte soit édifiée sur toute la longueur de ces terrains, d'une hauteur de 1 m 80 doublée d'une haie végétative obligatoire afin d'éviter, comme c'est le cas actuellement, toutes les nuisances visuelles et sonores et recréer ainsi une partie de la zone paysagère disparue depuis l'achat de ces terrains par ACC (photo n°1 google 2008), zone qui paraît être privilégiée par la commune de Lusigny (art.6.2.1 et 6.3 Perspectives Urbanisme et Paysage).

Nous tenons à vous préciser également que deux pétitions ont été déposées en mairie le 31 mars 2025 par les riverains propriétaires de la rue de la gare (PJ).

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous porterez à notre requête afin que nous retrouvions une vie sereine et agréable en protégeant la zone pavillonnaire de la zone industrielle.

Dans l'attente, recevez, Monsieur le Commissaire enquêteur, nos respectueuses salutations.

N° 1



Google Août 2008




HERAS
HERAS
23.3.2025

02.2025

Nr. 5


N° 5
MANISCOPK
HERAS
20.02.2025

Google
Les images peuvent être protégées par des droits d'auteur

Rue de la gare 2025

N° 6

7

Google
Les images peuvent être protégées par des droits d'auteur

Google
Les images peuvent être protégées par des droits d'auteur

Google
Les images peuvent être protégées par des droits d'auteur

Google
Les images peuvent être protégées par des droits d'auteur

Google
Les images peuvent être protégées par des droits d'auteur

Google
Les images peuvent être protégées par des droits d'auteur

Dossier Mme Marcol

REÇU LE 31 MARS 2025

PETITION

Des RIVERAINS de la rue de la Gare à LUSIGNY sur BARSE

NUISANCES générées par l'entreprise ACC située au 37 rue de la Gare

DATE	NOM- PRENOM	ADRESSE	NUISANCES SUBIES	SIGNATURE
26.02.25	MARCOL Bernard Roselyne	32 Rue de la gare Lusigny. S. Barse	- Nuisances visuelles : dépôt de gravas, palettes, matériaux en tout genre, bennes, engins etc. - Nuisances sonores : • Non respect des horaires "bruit" fixés en mairie • Bruit de scierie - Nuisances olfactives : et risque incendie • Feux allumés par ACC et sans surveillance - Danger routier : vitesse excessive des véhicules ACC rue de la gare - Décote importante de notre bien immobilier.	[signature] [signature]
26.02.25	ATT BRAHAM Anthony GIRARDOT Sandrine	36 rue de la gare Lusigny sur Barse	- nuisances visuelles = vue sur des bennes et divers matériaux entreposés massivement	[signature]

REÇU LE 31 MARS 2025

PETITION

Des RIVERAINS de la rue de la Gare à LUSIGNY sur BARSE

NUISANCES générées par l'entreprise ACC située au 37 rue de la Gare

DATE	NOM- PRENOM	ADRESSE	NUISANCES SUBIES	SIGNATURE
28.02.25	PEREIRA COELHO Pedro	40 B rue de la gare Lusigny	Véhicules roulent vites et coupe le croisement au niveau du stop Nuissances occassionelles le dimanche aspect visuel actuel négligé	
28.02.25	FAVERO S.D	42 bis rue de la gare LUSIGNY	Véhicules vitesse excessive Nuisances olfatives suite à des fours Nuisances sonnelles, on a l'impression d'avoir dans une déchèterie Et manque d'entretien au niveaux de la rue et des fossés	

REÇU LE 31 MARS 2025

PETITION

Des RIVERAINS de la rue de la Gare à LUSIGNY sur BARSE

NUISANCES générées par **l'entreprise ACC** située au 37 rue de la Gare

DATE	NOM- PRENOM	ADRESSE	NUISANCES SUBIES	SIGNATURE
28/02 2025	Faucillon Julie	40 bis rue de la Gare	Véhicules roulant vite Danger pour mes enfants qui utilisent cette rue pour aller à l'école et au collège. Mon fils ramasse tous les déchets.	Faucillon
			Nuisance visuelle, impression d'arriver dans une déchetterie. Devalorisation de nos habitations.	

REÇU LE 31 MARS 2025

PETITION

Des RIVERAINS de la rue de la Gare à LUSIGNY sur BARSE

NUISANCES générées par **l'entreprise ACC** située au 37 rue de la Gare

DATE	NOM- PRENOM	ADRESSE	NUISANCES SUBIES	SIGNATURE
03/03 2025	RATIER Eric	42 Ter rue de la gare	Ent. très désordonnée qui pourrait édifier une clôture décente avec grille correcte et mur végétal pour cacher leur "fontoir". On a l'impression d'être sur un chantier ou une déchetterie. Visuel lamentable	Ratier
			Décote de notre bien immobilier — On nous interdit de brûler mais je pense qu'il y a des passes droits.	[illegible]

REÇU LE 31 MARS 2025

PETITION

Des RIVERAINS de la rue de la Gare à LUSIGNY sur BARSE

NUISANCES générées par **l'entreprise ACC** située au 37 rue de la Gare

DATE	NOM- PRENOM	ADRESSE	NUISANCES SUBIES	SIGNATURE
10/3/25	SCI Stefani	32 rue de la gare	Importante decote de notre bien immobilier. Notre propriété a vue sur des gravats, des bennes des engins, des materiaux et rebus de toute sorte les regles de l'Urbanisme ne sont pas respectées. Voir preuves jointes Photo avant achat par ACC et après	

Page 5

REÇU LE 31 MARS 2025

PETITION

Des RIVERAINS de la rue de la Gare à LUSIGNY sur BARSE

NUISANCES générées par **l'entreprise ACC** située au 37 rue de la Gare

DATE	NOM- PRENOM	ADRESSE	NUISANCES SUBIES	SIGNATURE
25/03/25	THIART Sophie	40 rue de la gare 10210 Lusigny	Décote de notre bien Immobilier Nuisance Visuelle, Nuisance sonore Des gravats qui attirent des rongeurs. Aucune qui se déclenche tard le soir.	
23/03 2025	Bouchot A	42 rue de la gare.	Manque de respect envers la zone Pavillonnaire Perte de la valeur des biens immobiliers - nuisances olfactives - non respect de l'environnement (Jeu de produit toxique) - excès de rangage des véhicules de l'entreprise	

REÇU LE 31 MARS 2025

PETITION

Des RIVERAINS de la rue de la Gare à LUSIGNY sur BARSE

NUISANCES générées par **l'entreprise ACC** située au 37 rue de la Gare

DATE	NOM- PRENOM	ADRESSE	NUISANCES SUBIES	SIGNATURE
19.03 2025	GIRARDEL Pascal GIRARDEL Etienne	38 et 38 Bis rue de la gare.	Décors nosseau blessant à une déchéance sauvage. Décote du prix des maisons	[signature]

REÇU LE 31 MARS 2025

PETITION

Des RIVERAINS de la rue de la Gare à LUSIGNY sur BARSE

NUISANCES générées par **l'entreprise ACC** située au 37 rue de la Gare

DATE	NOM- PRENOM	ADRESSE	NUISANCES SUBIES	SIGNATURE
21-03-25	SCCV PERLOG Mme FERNANDES Patricia	10 rue Lazare Carnot 10600 LA CHAPELLE SAINT LUC adresse du bien 40 Rue de la Gare	Les règles de l'urbanisme ne sont pas respectées Dévote de notre bien immobilier.	

REÇU LE 31 MARS 2025

REQUETE

Révision du PLU- Commune de LUSIGNY sur BARSE

Etes vous FAVORABLE à **L'EXTENSION** de la **ZONE INDUSTRIELLE** de la rue de la Gare

DATE	NOM- PRENOM	ADRESSE	OUI / NON	OBSERVATION	SIGNATURE
26.02.25	Mathieu MARCEL [illegible]	32 Rue de la Gare	NON	Augmentation des Nuisances actuelles déjà inacceptables	[signature]
26.02.25	GIRARDOT Sandrine AIT BRAHAM Anthony	36 rue de la gare	NON	Si les nuisances visuelles ne sont pas résolues	[signature]
28.02.25	PEREIRA COELHO	40B rue de la gare	NON	Si l'aspect visuel n'est pas amélioré	[signature]
28.02.25	FAVERO J.M	42 bis rue de la gare	Non	Nuisances visuelles inacceptables	[signature]
28.02.25	FAUCILLON [illegible]	40 bis rue de la gare	Non	Nuisances visuelles dommageable	[signature]
03/03 2025	RATIER Eric	42 Ter rue de la gare	NON	Visuelle lamentable actuelle	[signature]
03/03/25	THIAM Sophie	40 rue de la Gare	NON	La rue de la Gare est une déchéterie	[signature]
10/3/25	SCI STELAOR	32 rue de la Gare	NON	Faire déjà respecter les règles de l'URBANISME	[signature]
[illegible]	GIRARDOT	38 / 38 [illegible]	NON	Non Respect des règles de l'urbanisme	[signature]
21/03/25	[illegible] FERLOQ	40 rue de la gare	NON	Non respect des règles de l'urbanisme	[signature]
23/03 2025	BOUCHOT A	42 rue de la gare	NON	manque de respect sur le visuel et le plan local d'urbanisme	[signature]

P 9.

DEMANDE D'AJUSTEMENT DE ZONAGE

Objet : Observations concernant le zonage de ma parcelle dans le cadre de la révision du PLU

Observation n° 11

Nb de pièces : 9

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la révision en cours du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Lusigny-sur-Barse, nous souhaitons vous faire part de nos observations concernant le nouveau zonage prévu pour notre parcelle AI 56.

Selon le projet actuel, notre parcelle est reclassée en trois zones distinctes :

- une zone Urbaine (U),
- une zone 1AU (à urbaniser à court/moyen terme),
- et une zone Naturelle (N).

Nous nous permettons de solliciter un ajustement de la répartition de ces zones, plus particulièrement de la zone 1AU, afin qu'elle soit décalée par rapport au projet actuel. La zone 1AU est comprise entre deux zones urbaines (AI 95 et AI 57)
Les limites de cette zone commenceraient à la fin de la parcelle AI 50 et se termineraient à la fin des parcelle AI 95 et AI 57.

Cette modification permettrait une meilleure cohérence avec la configuration du terrain et les possibilités réelles d'aménagement.
En effet, le découpage proposé fragmente inutilement la parcelle et ne correspond pas à son usage actuel ou futur. En reconsidérant légèrement les limites des zones, il serait possible d'étendre la zone 1AU sur une partie actuellement classée en zone naturelle, sans compromettre les équilibres environnementaux du site.
En cohérence avec le PADD, cela permettrait un aménagement plus rationnel et plus conforme aux objectifs de développement maîtrisé du territoire :

- Préserver nos verger, haies, jardin et parc arboré afin de réduire l'artificialisation des sols. Ceci répondrait aux enjeux des espaces de continuité écologique dans les zones urbaines ou à urbaniser.
- Conserver l'accès aux 2 bâtiments situés derrière notre habitation sur notre parcelle AI 57

De plus, cela permettrait de désenclaver la parcelle municipale AI 95 zone urbaine qui ne dispose pas d'un accès propre et direct à la voie publique.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information ou pour échanger sur cette proposition, et nous vous remercions par avance de l'attention que vous porterez à cette remarque.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

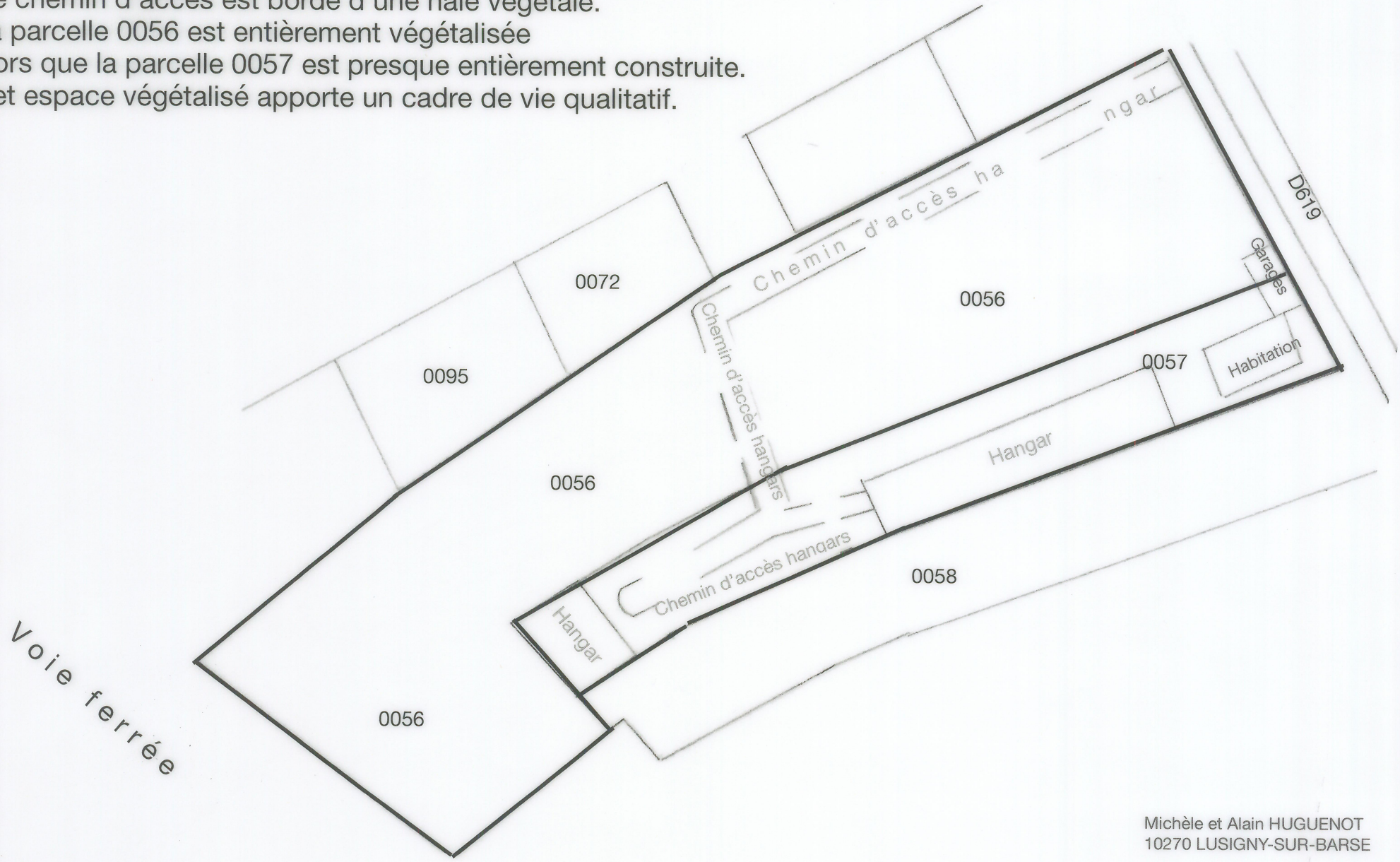
Lusigny, le 24 mai 2025

HUGUENOT Alain et Michèle 66, avenue du 28 août 1944 10270 LUSIGNY-SUR-BARSE

alain.huguenot41@orange.fr michelehuguenot@gmail.com

EXISTANT PARCELLES 0056-0057

Notre unité foncière est composée des 2 parcelles 0056-0057.
Un **Chemin d'accès** aux hangars situés sur la parcelle 0057 **traverse** la parcelle **0056**.
Ce chemin d'accès est bordé d'une haie végétale.
La parcelle 0056 est entièrement végétalisée
alors que la parcelle 0057 est presque entièrement construite.
Cet espace végétalisé apporte un cadre de vie qualitatif.



Michèle et Alain HUGUENOT
10270 LUSIGNY-SUR-BARSE

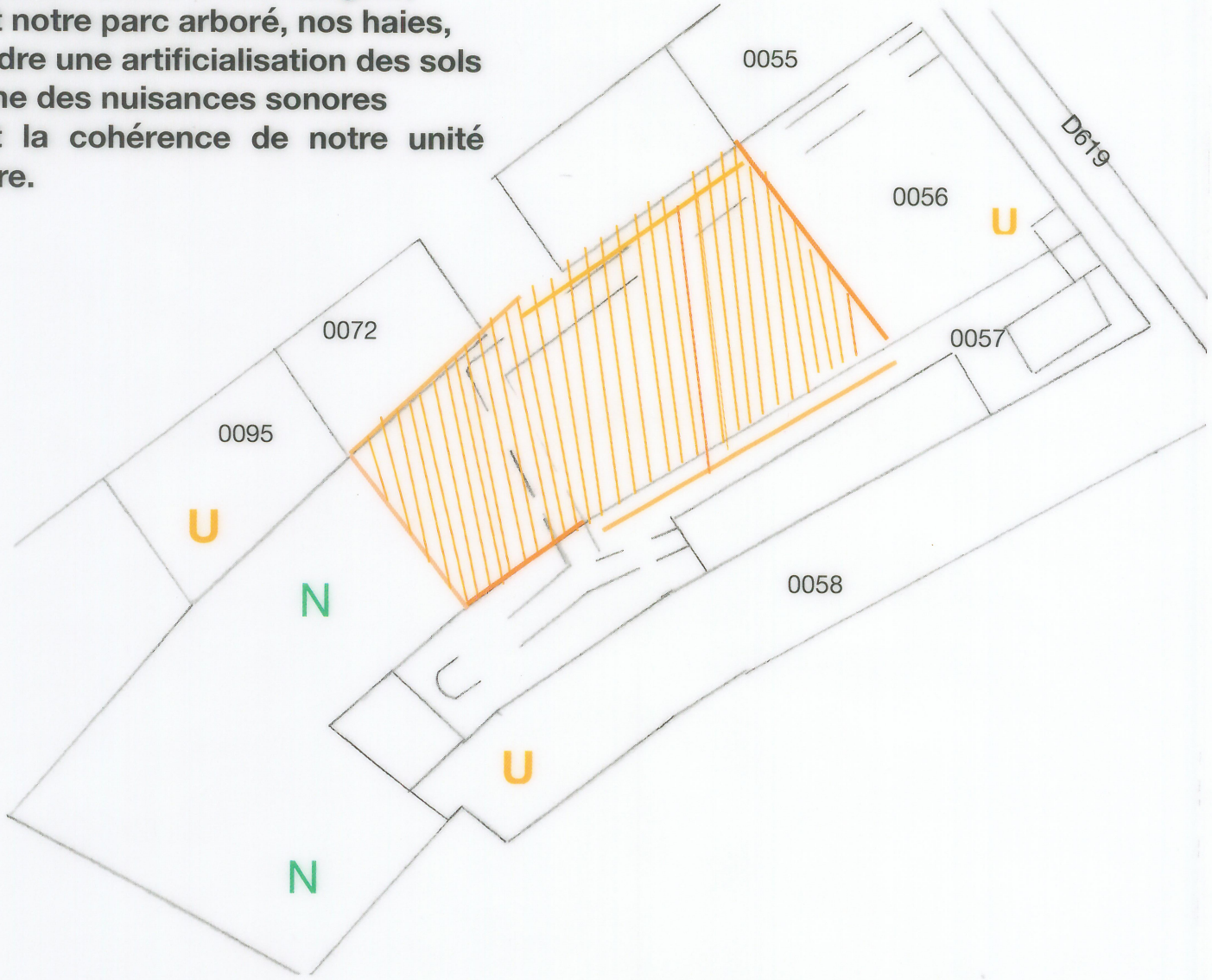



0076
0045
0046
0048
0051
0055
0050
0049
0073
0075
0074
0072
0095
0056
0057
0058
0112
0096
0060
0063
0065
0061
0064
0024
0062
0021
0066
RUE DU CHARMET
IMP. DU CHARMET

PROJET MAIRIE : PARCELLES 0056 - 0057

La zone 1AU :

- condamne l'accès à nos hangars,
- détruit notre parc arboré, nos haies,
- engendre une artificialisation des sols
- entraîne des nuisances sonores
- détruit la cohérence de notre unité foncière.



Michèle et Alain HUGUENOT -
10270 LUSIGNY SUR BARSE

DEMANDE D'AJUSTEMENT DE ZONAGE : PARCELLES 0056-0057

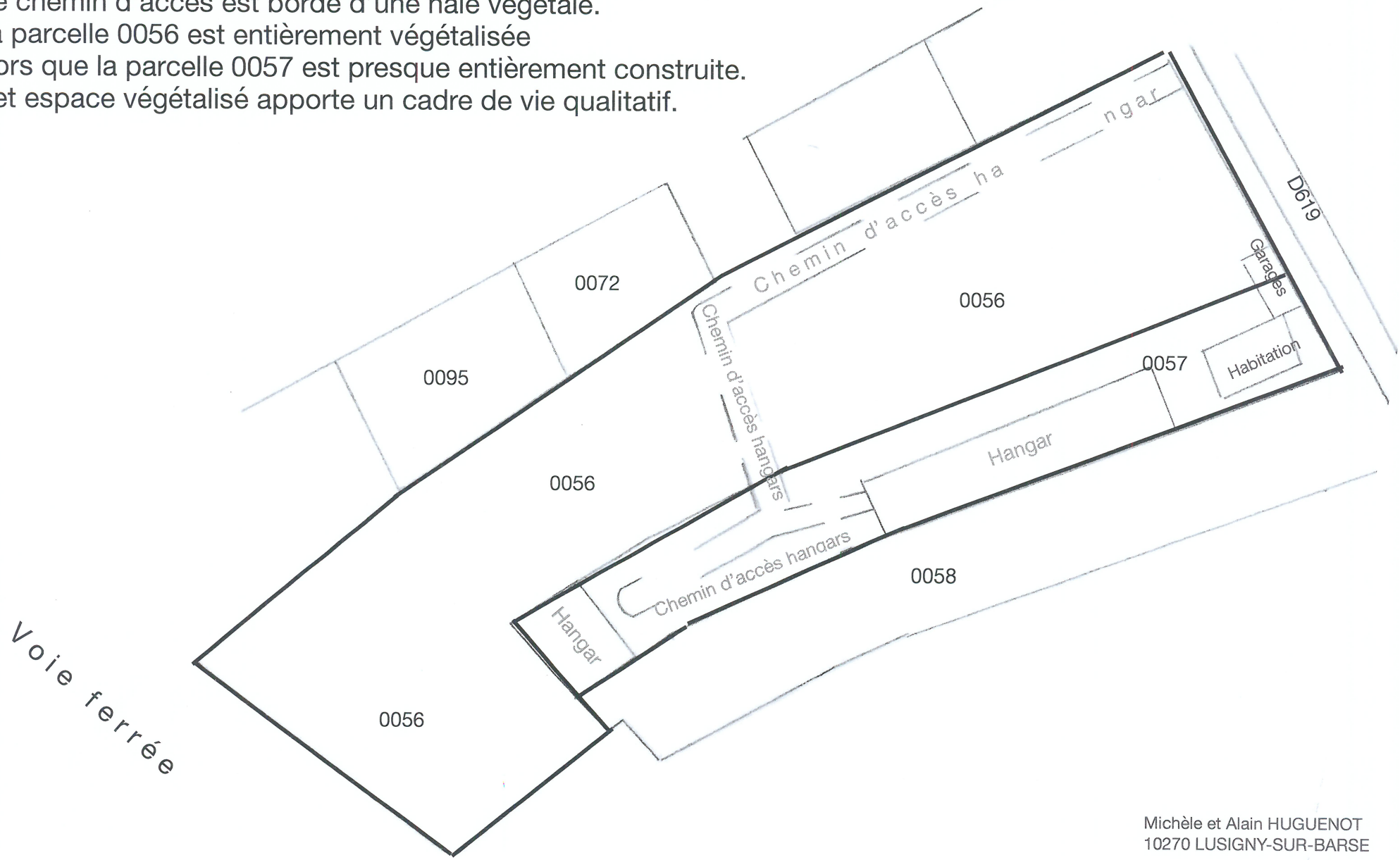
Il est primordial de décaler la zone 1AU à la parcelle 0072,
pour accéder aux hangars par le chemin
Pour conserver les haies et le parc arboré ainsi la continuité écologique est assurée.



Michèle et Alain Huguenot - 10270 LUSIGNY-SUR-BARSE

EXISTANT PARCELLES 0056-0057

Notre unité foncière est composée des 2 parcelles 0056-0057.
Un **Chemin d'accès** aux hangars situés sur la parcelle 0057 **traverse** la parcelle **0056**.
Ce chemin d'accès est bordé d'une haie végétale.
La parcelle 0056 est entièrement végétalisée
alors que la parcelle 0057 est presque entièrement construite.
Cet espace végétalisé apporte un cadre de vie qualitatif.

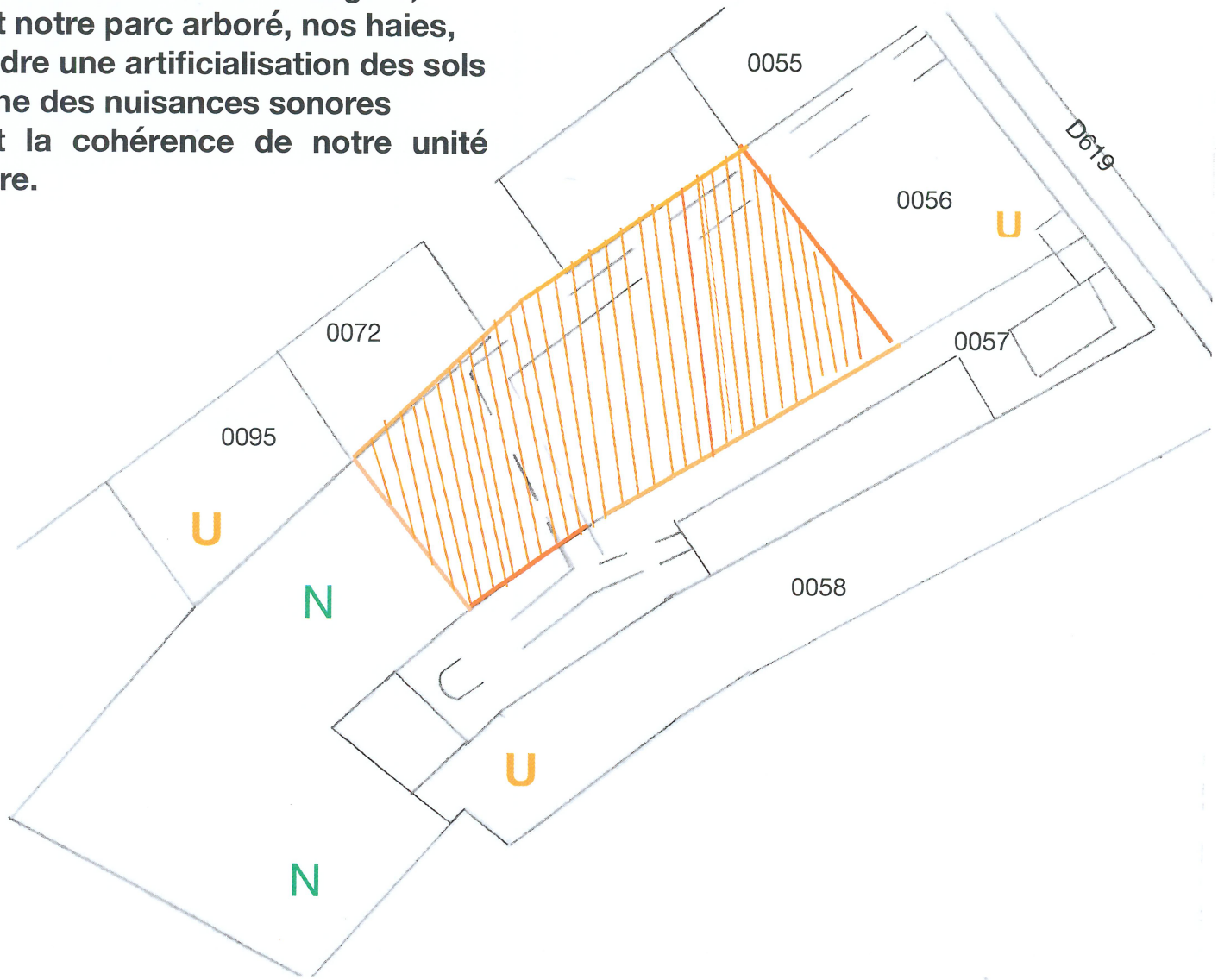


Michèle et Alain HUGUENOT
10270 LUSIGNY-SUR-BARSE

PROJET MAIRIE : PARCELLES 0056 - 0057

La zone 1AU :

- condamne l'accès à nos hangars,
- détruit notre parc arboré, nos haies,
- engendre une artificialisation des sols
- entraîne des nuisances sonores
- détruit la cohérence de notre unité foncière.



Michèle et Alain HUGUENOT -
10270 LUSIGNY SUR BARSE

DEMANDE D'AJUSTEMENT DE ZONAGE : PARCELLES 0056-0057

Il est primordial de décaler la zone 1AU à la parcelle 0072,
pour accéder aux hangars par le chemin
Pour conserver les haies et le parc arboré ainsi la continuité écologique est assurée.



Michèle et Alain Huguenot - 10270 LUSIGNY-SUR-BARSE

REÇU LE 05 DEC. 202
A2025-811

Observation n° 12

Nb de pièces 1

(+ Voir fichier sur le Site :)
-- 327 Pages --

(EP EPTB)

SEINE GRANDS LACS

Paris, le 02 DEC. 2025

Le Président

Chère Madame le Maire,

Le 31 octobre 2025, vous avez assisté à la présentation par nos services des études de faisabilité d'une installation de production hydroélectrique et du potentiel de l'autoconsommation collective (ACC) pour les deux déversoirs en V du canal de restitution Seine.

Je vous confirme que notre établissement est prêt à revendre une partie de la production de telles installations à votre commune ainsi qu'à celles de Géraudot, Mesnil-Saint-Père et Montiéramey, au travers d'une structure juridique qui reste à monter.

J'ai bien noté également que pour l'instant, seul l'équipement du déversoir en V de l'aval faisait consensus. Vous avez évoqué à cette occasion un point majeur de blocage administratif qui porte sur la conformité du projet vis-à-vis du règlement du PLU actuellement en vigueur. En effet, ce déversoir en V du canal de restitution qui se situe au droit du pont de la RD1 sur les parcelles ZK11 et ZL14 est assujetti à la zone N du PLU. Ainsi, selon le règlement, toute construction s'avère interdite y compris les installations d'utilité publiques telles que les centrales hydroélectriques dont la production s'avère être d'intérêt publique.

La révision du PLU de la commune étant en cours, je vous sollicite donc par la présente pour intégrer les modifications nécessaires pour la possibilité de réaliser ce type de projet d'intérêt publique sur ces zones.

Pour votre parfaite information, vous trouverez en pièces jointes les études de faisabilité et de potentiel des bureaux d'études BEJC et ENOGRID.

Je vous remercie de l'attention portée à notre demande pour lever ce premier point administratif et restons à votre disposition.

Je vous prie de croire, Chère Madame le Maire, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs. Bien à vous

Patrick OLLIER
Ancien Ministre
Président de la Métropole du Grand Paris

PJ : Etude de faisabilité-rentabilité – BEJC de Sept 2025
Etude de potentiel ACC- ENOGRID – Juillet 2025

Voir sur SITE de L'EPTB ou en MAIRIE -

Madame Marie-Hélène TRESSOU
Maire de la commune de Lusigny-sur-Barse
Place Maurice Jacquinot
10270 LUSIGNY-SUR-BARSE

EPTB Seine Grands Lacs - Syndicat mixte
12 rue Villiot - CS 0001 - 75012 Paris
01 44 75 29 29 - eptb@seinegrandslacs.fr
seinegrandslacs.fr

Mme MALARMEY-BERTHAUX Nadège
9 rue du Champ Pilé
10320 Bouilly

REÇU LE 10 DEC. 2025

Observation n° 13

Nb de pièces : 4

Mairie de Lusigny s/Barse
A l'attention du commissaire
enquêteur M: Claude Martin
Place Maurice Jacquinot
10270 Lusigny Sur Barse

Objet: Contestation classification
parcelle : ZV n°5

Monsieur,

Je viens par la présente contester la classification de la parcelle ZV n°5 qui concerne un verger qui a été classé en "Espaces boisés classés".

L'historique du verger remonte à mes parents qui l'ont acheté en friche dans les années 1970. Le verger est situé en face d'un bois et du côté droit c'est un parc à vaches et du côté gauche de terres agricoles exploitées.

Dans les années 1980, suite à un remembrement une partie du haut du verger nous a été échangé contre une bande de la terre agricole du côté gauche. Dans cette partie des arbres non fruitiers ont poussé.

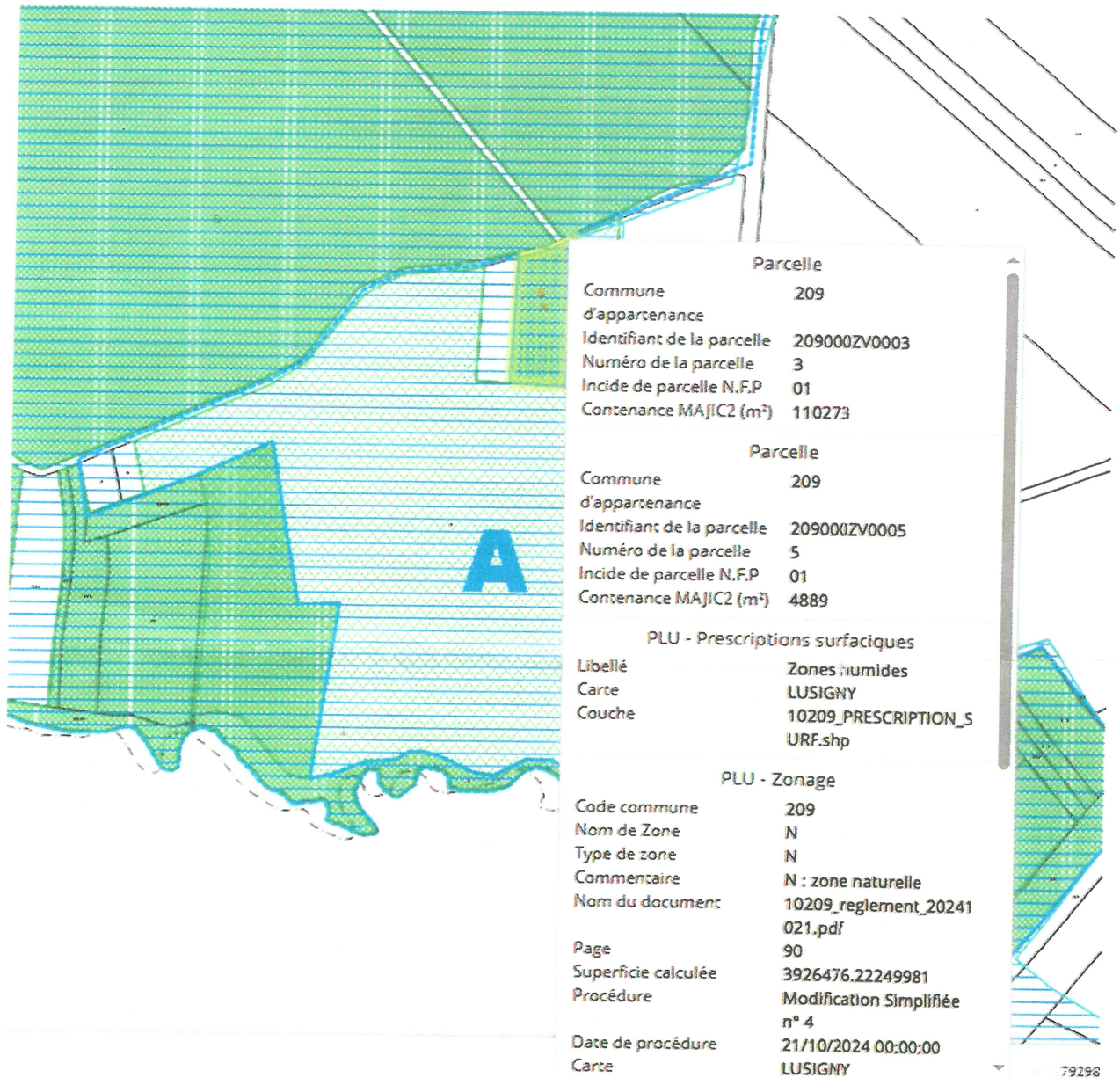
En juin 2025, j'avais le projet de racheter le verger à mes deux soeurs pour "restaurer" le verger avec de nouveaux arbres fruitiers. Lors de la lecture du futur acte notarié, j'ai découvert que le verger était classé "Espaces boisés classés" et de ce fait nous ne pouvons rien faire et cela n'est pas du tout "un bois".

C'est pour cette raison que je vous veux demander de bien vouloir le reclasser comme il était antérieurement en tant que "Verger".

Comptant sur votre compréhension et dans l'attente d'une modification de votre part,

Très cordialement,

[signature]



Espaces boisés classés. – ZV n°5

- le bâtiment doit être expressément visé par une liste spéciale du Plan local d'urbanisme ;
- le changement doit être compatible avec la vocation agricole ou naturelle de la zone et ne compromet par la qualité paysagère du site.

ESPACE BOISE CLASSE

La parcelle objet du présent acte est classée comme espace boisé par le plan local d'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le classement entraîne de plein droit le rejet de toute demande d'autorisation de défrichement.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf lorsque :

- les bois et forêts sont soumis au régime forestier,
- le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts,
- le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion.

Une autorisation de construire peut être accordée sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième, si l'achat du terrain a date certaine depuis au moins cinq ans, et ce contre la cession gratuite du solde du terrain. Cette autorisation ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRÉEMPTION

La cession à titre de licitation étant assortie du caractère déclaratif, elle n'est soumise à aucun des droits de préemption existants, autres que celui prévu à l'article 815-14 du Code civil. Intervenant entre des membres de l'indivision, elle n'est pas non plus soumise à ce dernier.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Les PARTIES déclarent chacune avoir été parfaitement informées des dispositions en matière de lutte contre :

- la présence de matériaux contenant de l'amiante,
- le saturnisme et les termites,
- ainsi que des dispositions sur le diagnostic de performance énergétique, sur celui de l'installation d'assainissement, sur le diagnostic de l'installation de chauffage au gaz et celui de l'installation intérieure d'électricité si elles ont plus de quinze ans.

Et des obligations en découlant pour les propriétaires de biens immobiliers, et des sanctions attachées à leur non-respect.

Elles déclarent en faire leur affaire personnelle, dispensant le notaire soussigné de la production d'états et de diagnostics à ce sujet pour établir le présent acte.

PROJET

Copie pour impression
Réception au contrôle de légalité le 01/12/2025 à 14h42
Réference de l'AR : 010-211002027-20251125-D2025_51-DE
Affiché le 02/12/2025 ; Certifié exécutoire le 02/12/2025

Observation n° 14

Nb de pièces : 2

République Française
*****
Département de l'Aube

DELIBERATION
CONSEIL MUNICIPAL
Commune de Lusigny-sur-Barse
*****
SEANCE DU 25 NOVEMBRE 2025

Nombre de Membres		
Membres en exercice	Présents	Votants
16	**10**	**14**

Date de convocation
21/11/2025

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-cinq novembre à dix-neuf heures, le Conseil municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en Conseil municipal dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de **Madame Marie-Hélène TRESSOU, Maire**.

Présents :
Monsieur Jean-Pierre BORDELOT
Madame Malika BOUMAZA
Monsieur Pascal CARILLON
Madame Catherine CHARVOT
Madame Adeline COLLIN
Madame Joëlle GROSSET
Monsieur Damien HUGOT
Monsieur Daniel PESENTI
Madame Anne ROGER
Madame Marie-Hélène TRESSOU

Absents :
Monsieur Denis LAPOTRE
Madame Anne-Sophie MANDELLI

Absent représenté
Monsieur Christophe PEREIRA donne pouvoir à Madame Marie-Hélène TRESSOU
Madame Bénédicte VERHEECKE donne pouvoir à Madame Joëlle GROSSET
Monsieur Rémi JOHNSON donne pouvoir à Monsieur Daniel PESENTI
Monsieur Sébastien MAYEUR donne pouvoir à Madame Anne ROGER

Madame Adeline COLLIN a été nommé secrétaire de séance.

Objet : Servitudes d'utilité publique – rue de la Gare

N° de délibération : 2025_51

Conseillers présents	*Suffrages exprimés avec pouvoir*	*Pour*	*Contre*	*Abstention*	*Non participant*
10	14	13	1	0	0

Pour faire suite à la visite du 18 mars 2025 de l'AIOT COVED implanté au n°39 rue de la gare, l'inspection des installations classées a établi un rapport qui a été transmis par la DREAL Grand Est, accompagné d'un projet arrêté préfectoral de servitudes d'utilité publique.
Madame le Maire informe que le Conseil Municipal peut émettre un avis sur ce projet de servitude.

Au regard de ces informations, le Conseil Municipal décide :

- **D'APPROUVER les dispositions de l'« article 3 - nature des servitudes »**, à savoir de :
  - Maintenir les couvertures pérennes au droit du sondage S1 afin de délimiter le risque d'envol de poussière et de contacts avec les terres impactées ;
  - N'aménager aucun potager, jardin ou verger au droit du site, sans avoir au préalable réalisé une étude sanitaire qui confirmerait l'absence de risque pour un tel usage ;
  - S'assurer de l'absence de canalisations d'eau potable ou de réaliser des prélèvements dans le réseau AEP en cas d'incertitude.

- **DE REFUSER les dispositions de l' « article 2 - usage futur » à savoir l'usage futur** du site est industriel, au motif :
  - D'accentuer la pollution du site et ses environs ; le terrain bordant une zone agricole et une zone pavillonnaire ;
  - D'éviter un passage récurrent de véhicules occasionnant des nuisances sonores et visuelles aux riverains ;
  - De maintenir un caractère paisible de la zone pavillonnaire ainsi que des gîtes touristiques ;
  - Les riverains sont déjà impactés par une activité d'artisanat occasionnant du bruit, de la poussière et divers dépôts à la vue des riverains (une pétition a été déposée en mairie).
  - La faible assise de la voirie et sa dimension exigüe ne permettra pas une activité accrue de circulation de poids lourds.

- **DE PROPOSER** un changement de classification de ce secteur dans le cadre de la révision du P.L.U.

- **D'AUTORISER** Madame le Maire à signer tout document en lien avec l'exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.
Pour extrait conforme
Le Maire

MAIRIE DE LUSIGNY-SUR-BARSE

Marie-Hélène TRESSOU.

Observation n°15

Nb de pièces : 5

M et Mme RODRIGUEZ Yannick
47B rue du Maréchal FOCH
10270 LUSIGNY SUR BARSE
06 47 60 79 45

-U LE 15 DEC. 2025

M MARTIN Claude
Commissaire enquêteur principal

Lusigny sur Barse, le 12/12/2025

Objet : Observations sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de LUSIGNY SUR BARSE

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme, nous souhaitons formuler les observations suivantes concernant notre projet:

Nous avons fait l'acquisition des deux parcelles suivantes, en même temps, (se référer au document 1 et 2 ci-joints pour situer la localisation de celles-ci sur la commune) :

A – située au 47B rue du Maréchal FOCH – AC 276 – AC 288 et AC 291, dont l'accès se fait via une servitude de passage stipulée dans l'acte de vente du 21 janvier 2015.

B – située au 11 rue du pré Naudet – AC 278 – AC287 -AC 290 et AC 293

avec comme objectif de :

- sur la parcelle B: projet de construction d'une maison d'environ 80m² de plein pied, pour nous, en 2027, date d'échéance de notre crédit actuel et la mise en place d'un nouveau, pour le financement du futur projet. Nos démarchent débuteront en 2026, afin de déposer au plus vite notre demande de permis de construire.

- sur la parcelle A : à la base, notre objectif était de vendre ou de louer la maison actuelle en 2027. Or, notre fils et sa femme veulent s'installer à Lusigny pour l'attractivité de notre commune, écoles, commerces et proximité de Troyes, donc ils acquerront le bien existant.

Au vu de notre projet, nous avons fait passer les réseaux d'alimentation en eau et électricité, ainsi que les eaux usées de notre habitation sur la parcelle B (comme l'indiquait le plan ci-joint de l'urbanisme en cas de construction sur cette dernière).
Les réseaux sont dimensionnés pour 2 habitations, viabilisant la parcelle B à 80 %.
Les compteurs se trouvent donc au 11 rue du pré Naudet pour les deux parcelles.

Nous tenons également à vous préciser que le terrain B comprenait lors de l'achat, un abri d'environ 10 x 3 m, accolé au garage du voisin dans le prolongement de sa toiture, matérialisé sur les plans du notaire transmis dans l'acte de vente, et que nous sommes totalement entourés de constructions.

De plus, lors d'un rendez-vous en Mairie le jeudi 11 décembre dernier pour consulter le cadastre, nous avons pu constater que le chemin d'accès via la servitude de passage, de la parcelle A, a changé de propriétaire, sur sa partie basse, débouchant au 47 Maréchal FOCH.
A ce jour, nous n'avons pas reçu de courrier du notaire stipulant cette modification.
Si pour une raison quelconque, on venait à nous supprimer ce droit de passage, votre décision de modifier le PLU rend notre parcelle B inconstructible, de ce fait, la parcelle A serait totalement enclavée.

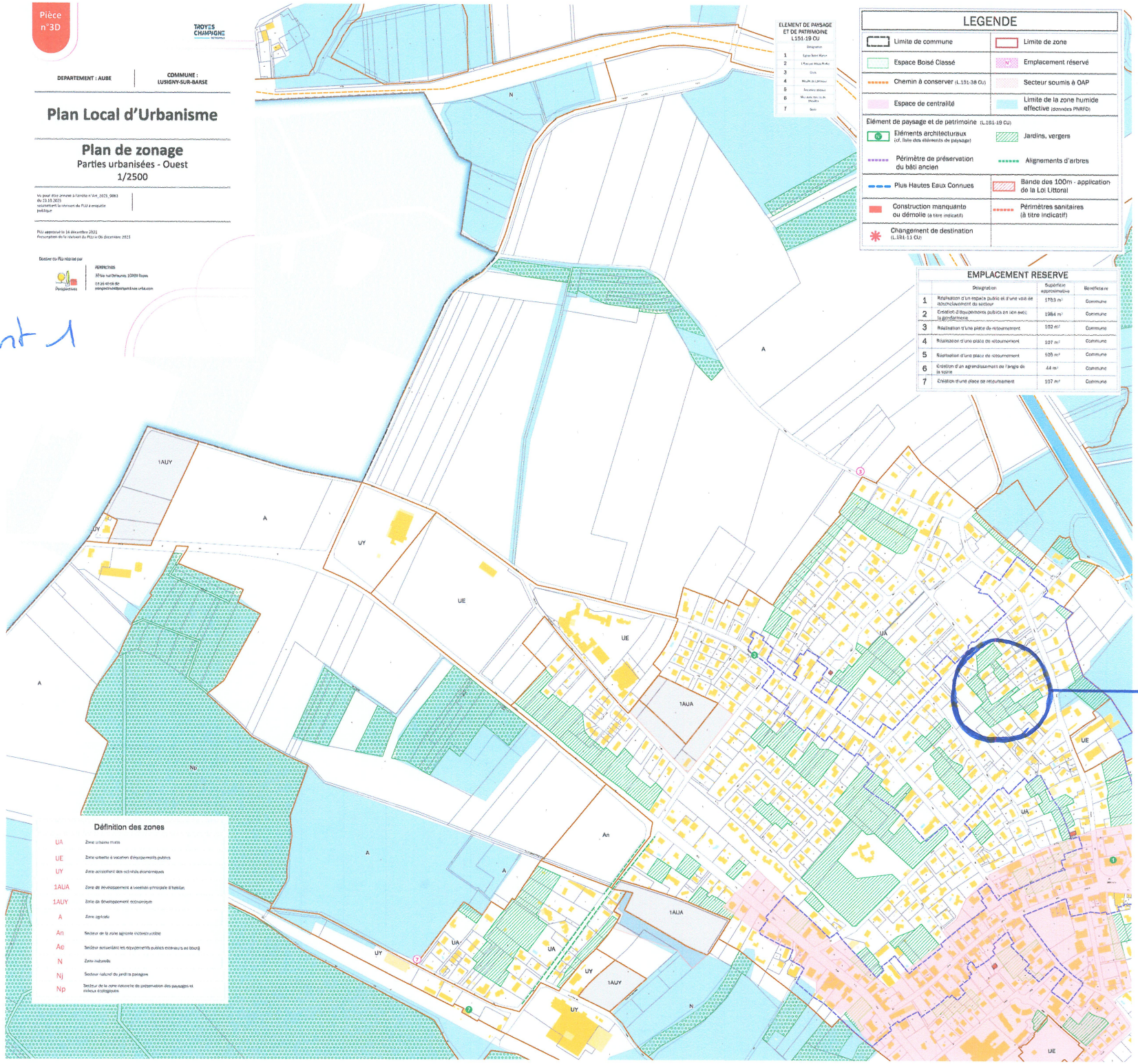
Concernant la partie répertoriée en jardins/vergers de la parcelle A, nous n'avons pas d'opposition, car il n'y a pas d'impact sur notre futur projet.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en considération ces observations dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU et nous permettons de vous rappeler qu'une décision défavorable pour nous, anéantirait notre projet de vie.

Restant à votre disposition pour toute précision ou échange complémentaire.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de notre considération distinguée.

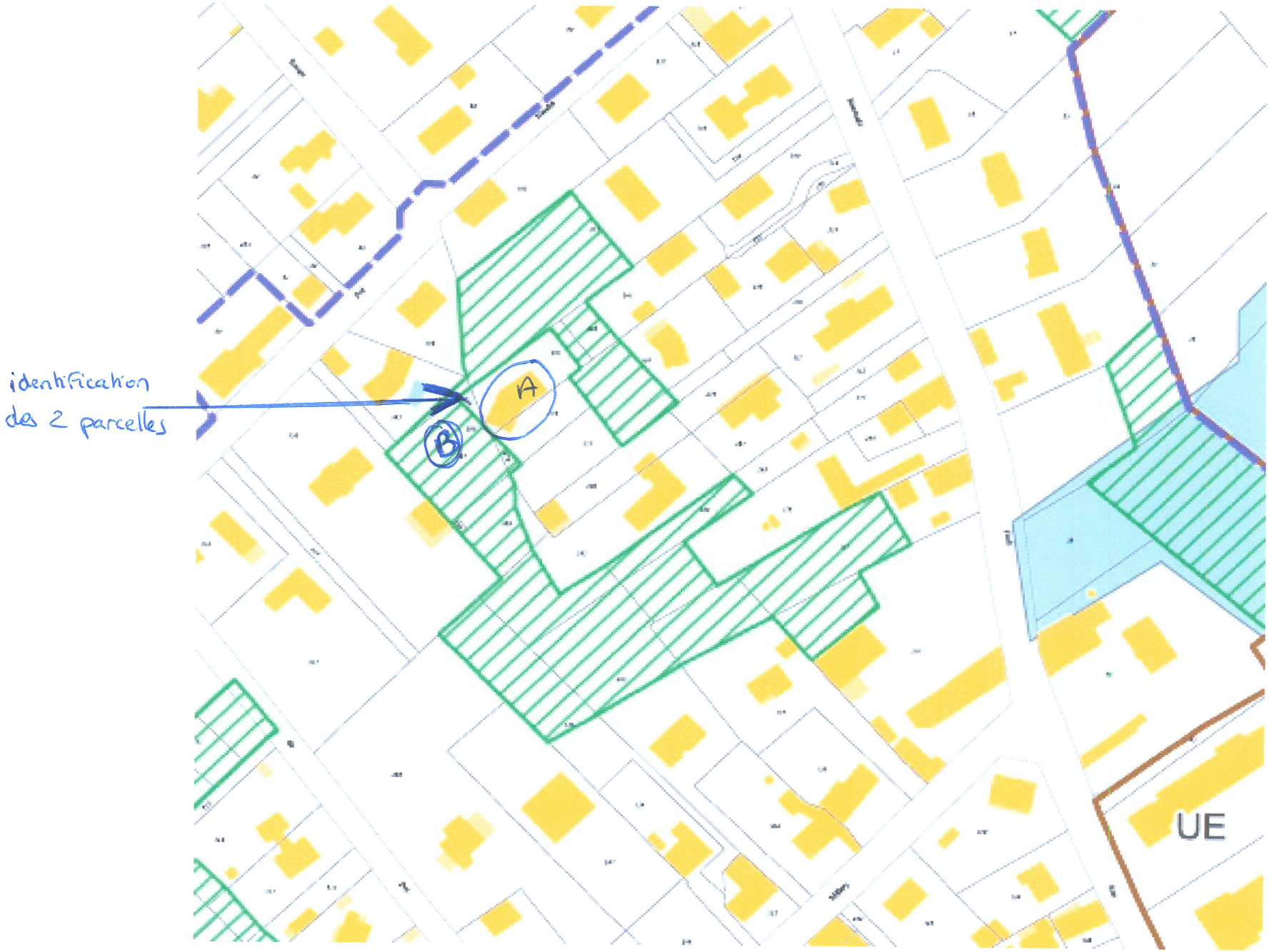
M et Mme RODRIGUEZ Yannick

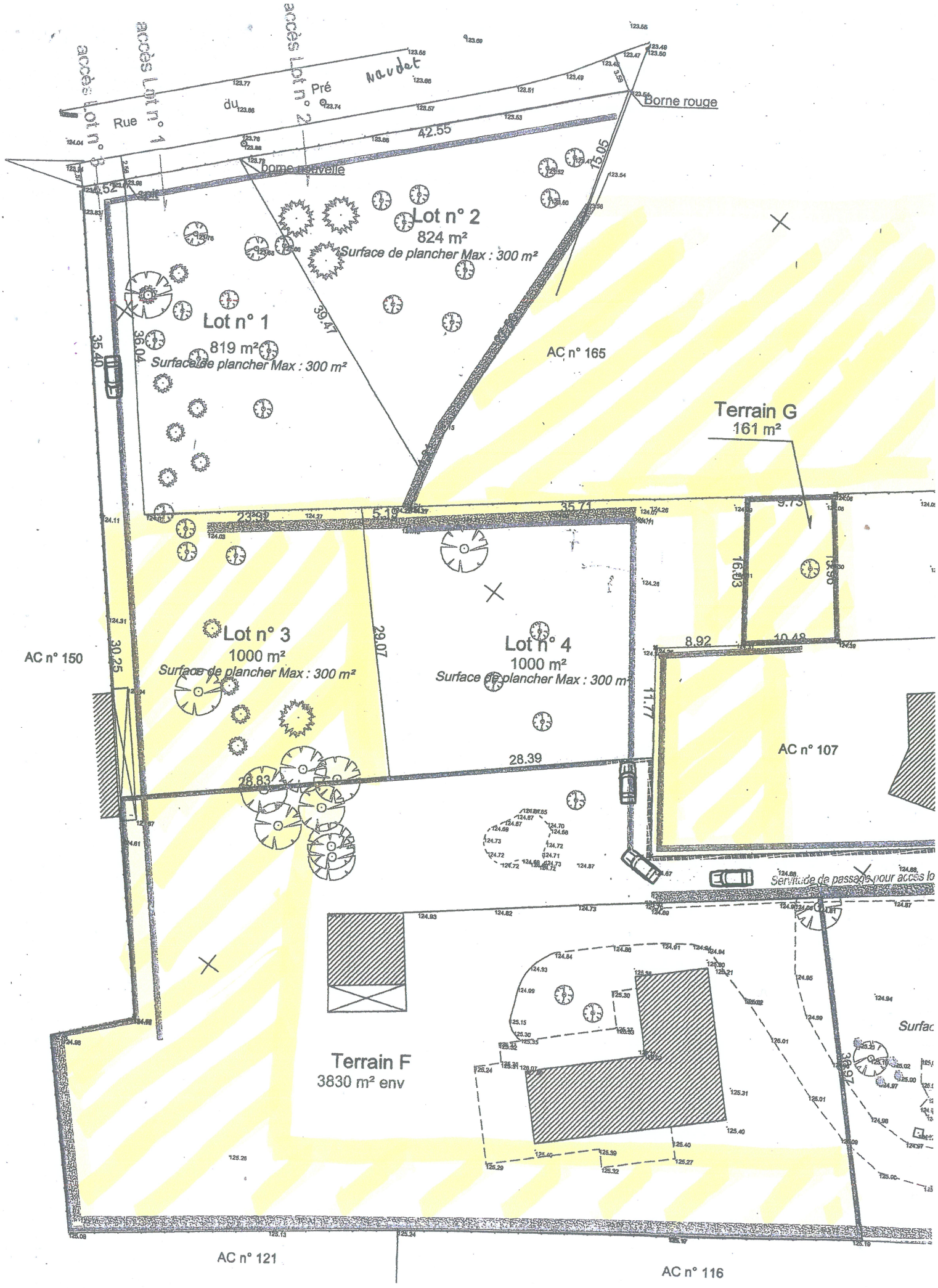


Document 1

identification de la zone sur Lusigny

Document 2




accès Lot n° 3
accès Lot n° 1
Rue
du
accès Lot n° 2
Pré
Borne rouge
42.55
15.05
borne ancienne
Lot n° 2
824 m²
Surface de plancher Max : 300 m²
Lot n° 1
819 m²
Surface de plancher Max : 300 m²
39.47
35.40
36.04
AC n° 165
Terrain G
161 m²
35.71
5.10
9.73
16.03
Lot n° 3
1000 m²
Surface de plancher Max : 300 m²
Lot n° 4
1000 m²
Surface de plancher Max : 300 m²
AC n° 150
30.25
29.07
8.92
10.48
11.77
28.39
26.83
AC n° 107
Servitude de passage pour accès lo
Terrain F
3830 m² env
AC n° 121
AC n° 116

Mme **Observation n°16**
Nb de pièces : **11**

SECTEUR RUE DE CHANTELOT ET ENTREE DE L'IMPASSE DE LA QUENOTTE

L'objectif global de ces observations est la prise en compte de problèmes de sécurité piétonne et routière localisés en entrée de ville Est. Ces problématiques sont jugés importantes au regard des risques actuels non négligeables d'accident routier grave.

Constats

Ce secteur constitue un espace d'habitat considéré par le PLU comme faisant partie de l'enveloppe urbaine centrale.

Il y réside majoritairement des familles avec enfants ainsi qu'une assistante maternelle en exercice.
Cette rue est également un lieu de passage de nombreux sportifs (joggeurs, marcheurs, randonneurs, cyclistes pêcheurs,...) mais également de détente pour les habitants des quartiers voisins. En effet, ce secteur est prisé tout au long de l'année du fait de son isolement de la circulation routière (impasse), des possibilités de bouclage d'itinéraire de promenade (vers le village, vers Mesnil-St-Père et vers la voie verte via le chemin au Sud du Canal), et de son environnement verdoyant formant ilôt de fraicheur en été.

Il est à noter que ce secteur est actuellement, au niveau routier et piéton, uniquement desservi par la rue de Chantelot, directement raccordée sur la D619.
Du fait de l'absence de communication avec l'impasse de la Quenotte, les usagers automobilistes rejoignent le village par la D619 ou la rue Raymond Pointcarré. Cette dernière est le parcours le plus court vers les écoles maternelles et primaires mais également les commerces du cœur de bourg (boulangerie) et à ce titre, potentiellement quotidiennement utilisé.

Il n'existe pas de liaison piétonne aménagée actuelle et/ou projetée.
Un marchepied peu praticable est actuellement utilisé par les piétons pour se rendre de la rue de Chantelot vers le village via l'impasse de la Quenotte (notamment enfants vers l'école : collège, primaire, familles à vélo) et par les sportifs du village depuis l'impasse de la Quenotte vers la rive Sud du canal.
Des parents en poussette longent également la D619 par ce marchepied pour relier l'impasse de la Quenotte à la rue de Chantelot à des fins de promenade ou pour se rendre chez l'assistant maternelle.
Le sol est en herbe ou terre, non régulier, la végétation entrave fréquemment le passage et l'avant du monument aux morts est inadapté (graviers fluent).

A noter également que des piétons ont été observés, traversant la D619 pour relier la zone habitée du bourg avec les activités route de Montreuil, via l'impasse de la Quenotte. Certains vus en trottinette électrique.
D'autres piétons en promenade ont été observés (familles avec enfants en vélo, à pied) traversant la D619 pour relier la rue de Chantelot avec la route de Montreuil.

Les pêcheurs empruntent la rue en voiture pour rejoindre la confluence Barse/canal.

Sauf omission, le PLU ne fait pas état de problématique de sécurité routière et piétonne particulière sur ce secteur, pourtant avérées et relevées par les habitants et visiteurs.
Ces problématiques décrites ci-après ont pourtant été remontées à la collectivité ainsi qu'aux services du Département de l'Aube précédemment, lors de l'étude d'aménagement de la traversée du bourg par la D619, renouvelées lors des travaux réalisés par le CD 10 au carrefour route de Montreuil.

Problématiques relevées

L'entrée routière vers la rue de Chantelot est **problématique en tout temps** et **particulièrement accidentogène, notamment à certaines périodes.**

En provenance de Troyes, accéder à la rue nécessite de croiser le flux venant de Mesnil, si nécessaire en stationnant au milieu de la chaussée au niveau du carrefour de la route de Montreuil.

Cette manœuvre pose de multiples problèmes de sécurité :

Soutenus en période diurne :

En position de stationnement sur chaussée, bien qu'ayant signalé le changement de détection (clignotant), les véhicules venant de Troyes, généralement en pleine vitesse après la sortie du bourg, ne ralentissent pas. Ils sont fréquemment surpris par la présence à l'arrêt sur chaussée du véhicule attendant de s'engager rue de Chantelot, ce qui entraine une manœuvre de doublement par la droite non réglementaire, risquée car de dernière minute et sortant en partie de la route (mordant sur le bord Sud-Ouest de la chaussée carrefour route de Montreuil). Ils réalisent également cette manœuvre intentionnellement pour ne pas perdre de temps.
A noter que cette manœuvre d'évitement est réalisée par des VL mais également des fourgons et PL, nombreux sur cet axe ce qui augmente considérablement les risques d'accident grave, ceux-ci avant une réactivité moindre et un gabarit ne leur permettant pas de réaliser un écart à gauche sans frôler la voiture en stationnement.
Plusieurs témoignages de camions ou VL dépassant par la gauche, frôlant la voiture en stationnement avec de jeunes enfants à bord existent.
Au vu du flux provenant de Mesnil, le dégagement au plus rapide du milieu de la chaussé peut être assez contraint en terme de réactivité voir impossible quand le trafic est trop soutenu.
Certains habitants et visiteurs venant de Troyes évitent ces risques en empruntant le tourne à droite vers la ZA route de Montreuil, réalisant un demi-tour sur la route de montreuil et traversant la RD69 pour rejoindre la rue de Chantelot. Si cette manoeuvre est moins dangereuse, elle le reste, et ne permet pas un accès normal à la rue de Chantelot.
La configuration de la D19, récemment modifiée par le département, traduit un usage fonctionnel dédié à l'activité route de Montreuil et au domaine routier ce qui ne renforce pas la sécurité des piétons dans ce secteur (pas de traversée piétonne), au contraire (bordures hautes côté ZA).

Il est à noter que cette situation est encore complexifiée et les risques augmentés lorsque, toujours en position de stationnement sur chaussée, bien qu'ayant signalé le changement de détection (clignotant), les véhicules venant de Troyes, généralement en pleine vitesse doublent par la droite mais avec un véhicule à la suite le suivant de trop près. Ce deuxième chauffeur découvre au dernier moment le véhicule arrêté sur chaussée et dispose d'un temps de réaction très faible pour freiner ou l'éviter en déboitant par la droite.

En outre, certains véhicules habitués de ce secteur ont pris l'usage d'utiliser le tourne à droit vers Montreuil comme voie de doublement des véhicules tournant vers Chantelot et anticipent cette manœuvre dès le début de la voie réservée.

La difficulté à lire l'entrée de la rue de Chantelot dans la séquence de traversée du territoire pourrait être en cause*, notamment dans les cas où les usagers sont surpris pas le cisaillement des habitants. Le régime de vitesse sur la RD (90Km/h) ne correspond pas aux usages piétons de la séquence dans le carrefour toute de Montreuil/Quenotte/Chantelot. Les vitesses excessives aggravent les risquent et ne permettent pas une réactivité optimale.

*Comme indiqué lors de l'étude de la traversée par la D619, la traversée du bourg centre de Lusigny par la D619 est relativement longue. Les automobilistes réaccélèrent rapidement en sortie de bourg Est ce qui implique des vitesses parfois excessives jusqu'en sortie du territoire à l'Est (au-delà des 90 Km/h requis sur cette portion).
Le contexte paysager, doublé d'une limitation à 90Km/H et l'absence d'aménagement routiers en faveur du piéton contribue à renforcer la perception d'une voie à usage unique de transit.
En effet, la frange paysagère existante (champs, végétation, jardins) entre la sortie Est du bourg centre de lusigny (à l'Est de la rue de la fontine) et les zones habitées des rues Raymond Pointcarré, impasse de la Quenotte et rue de Chantelot recule et isole visuellement les zones habitées de la voie. Sa préservation est essentielle à la préservation de la qualité de vie des habitants (bruit, vue,..).

Aggravés en période nocturne :

Cette situation est encore plus dangereuse :

- aux périodes de forte affluence sur la D619 (matin en semaine entre 7H30 et 9H soir entre 17H30 et 19H, soirs des jours de sortie de Niglolang vers Troyes en période d'ouverture),
- en période hivernale avec la nuit présente entre 17H30 et 19H.

L'entrée de la rue est repérable la nuit via un éclairage. Cependant, son caractère routier banalise cette séquence et ne permet pas à l'automobiliste de l'identifier comme un lieu d'habitat avec présence de potentiels piétons.

A noter :

- qu'en provenance de Troyes pour rentrer rue de Chantelot, le clignotant pour indiquer tourner à gauche ne peut être mis trop tôt car certains automobilistes l'interprètent comme un signal de dépassement (autorisé par le marquage au sol).

- les travaux réalisés sur la D619 ont légèrement amélioré la visibilité routière en sortant de la rue de Chantelot et au stationnement avant cisaillement. Ils n'ont pas réglé le problème des véhicules arrivant trop vite depuis Troyes.
- que les relevés d'accidentologie et de vitesse au niveau de ce secteur témoignent des constats précédemment énumérés.

Les situations décrites ne sont pas théoriques et ont été vécues. Elles peuvent toujours être observées sur place.

Les évolutions territoriales pourront renforcer ces problématiques

Les problématiques sont susceptibles d'être renforcées du fait des démarches d'évolution territoriales en cours :

- National : incitation aux mobilités douces (trajets domicile-travail-écoles)
- Commune : renforcement de l'attractivité du pôle commerçant central,
- Commune : incitation des enfants et parents à l'usage du vélo pour leurs déplacements vers les écoles primaires,
- Commune via PLU : renforcement de l'emploi en 1Auy route de Montreuil,
- Commune et supra : incitation à l'usage du vélo vers le pôle touristique du lac via la voie verte route du Lac.
- Commune, Département et supra : réductions des risques et prise en compte des problématiques d'accidentologie générale et grave sur la D619 et en particulier aux entrées de ville Est et Ouest de Lusigny-sur-Barse.

Propositions d'amélioration des liaisons et sécurité piétonnes et routières du secteur entrée de ville Est : prendre en compte la problématique sécurité de ce secteur à tous niveau des actions territoriales

Ces propositions ont pour objectif global de **réduire les risques routiers et améliorer la qualité de vie des habitants du quartier Chantelot, et des usagers riverains et promeneurs,** dans ce secteur à terme.
Elles nécessitent vérification de leur pertinence, faisabilité (technique, foncière, économique,...) et éventuellement adaptation, renforcement et/ou programmation progressive dans la poursuite de cet objectif.
Elles sont formulées dans le cadre de la concertation du PLU afin d'**alerter officiellement sur ces risques, favoriser, de manière constructive, leur prise en compte dans le cadre de la programmation territoriale et ouvrir les pistes d'un dialogue constructif entre les parties.**

<u>Sécurisation routière de la D619 au niveau du carrefour avec la route de montreuil :</u>

- changement du marquage au sol sur RD619 : interdiction de dépassement entre la rue Raymond Poincarré et la sortie du carrefour route de Montreuil pour éviter la confusion avec le signal clignotant pour rejoindre la rue de Chantelot en vent de Troyes,
- réduction localisé des vitesses de 90 à 70 Km/h (mentions du hameau ?) au moins au niveau du carrefour de Montreuil,

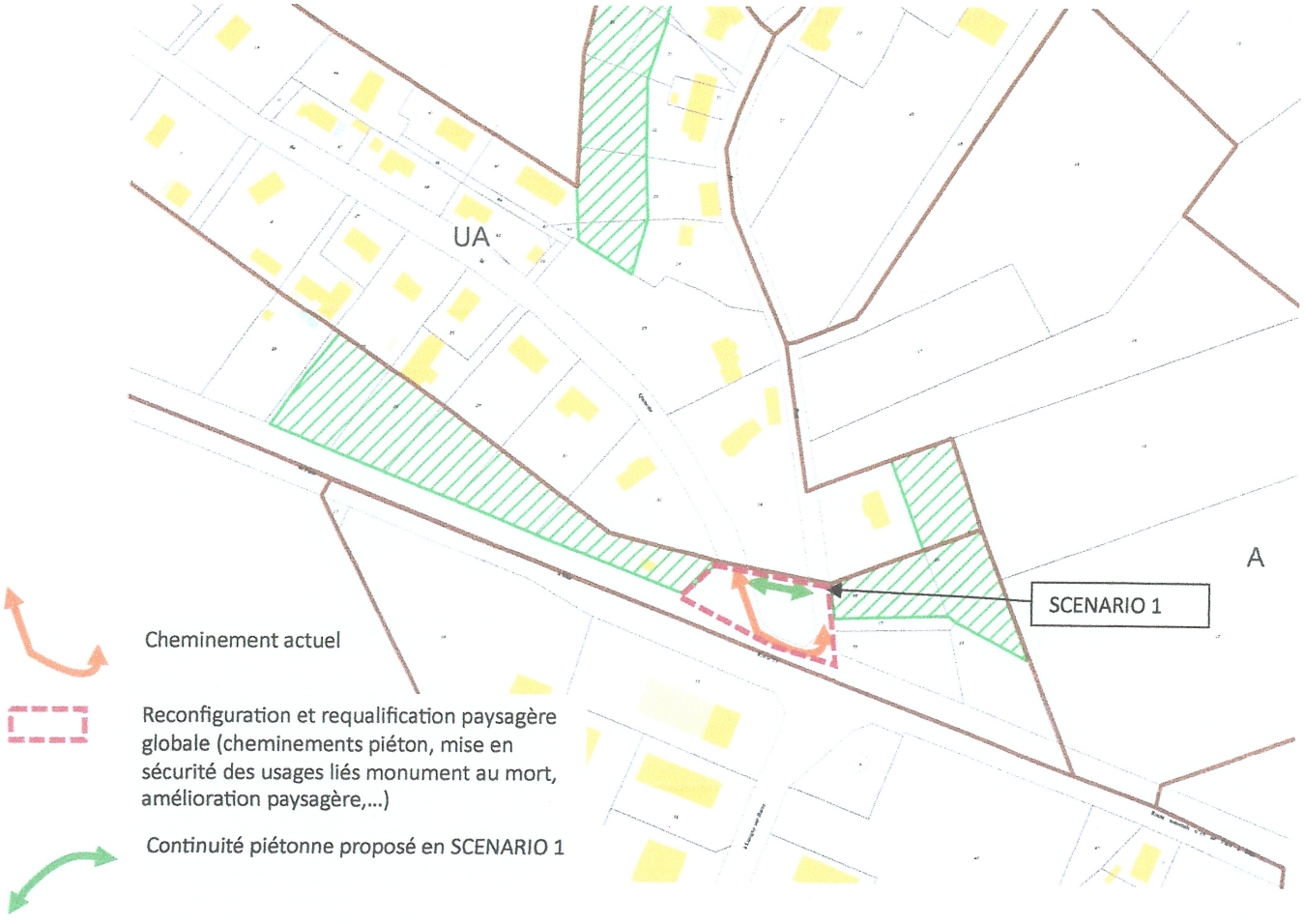
- corrections à l'aménagement routier réalisé carrefour de Montreuil pour réduire le caractère routier et sécuriser les usagers piétons habitant à lusigny et travaillant sur la ZA (étude de création d'une traversée piétonne avec signalement amont sur D619, actions sur la signalisation, éclairage, marquage au sol,...),
- adaptation de l'éclairage de la rue de Chantelot (caractère moins routier) avec éventuelle mise en lien avec l'impasse de la Quenotte pour meilleure identification de la continuité piétonne/habitée.

<u>Création d'une connexion piétonne sécurisée au village (2 scénarios) :</u>

- SCENARIO 1 : Création d'une continuité piétonne reliant l'impasse de la Quenotte et la rue de Chantelot via la parcelle 26. Il est à noter qu'une servitude ancienne aurait existé à ce niveau pour permettre le passage des piétons de l'impasse de la Quenotte vers la rue de Chantelot. Ce projet pourrait être établi en lien avec le type d'occupation des parcelles voisines
- SCENARIO 1 : Création d'une continuité piétonne reliant l'impasse de la Quenotte et la rue de Chantelot via les parcelle 24 et 25.

<u>Complément/alternative à la sécurisation de la D619 au niveau du carrefour avec la route de montreuil :</u>

SCENARIO 1 : Création d'un maillage piéton reliant l'impasse de la Quenotte et la rue de Chantelot via la parcelle 26.



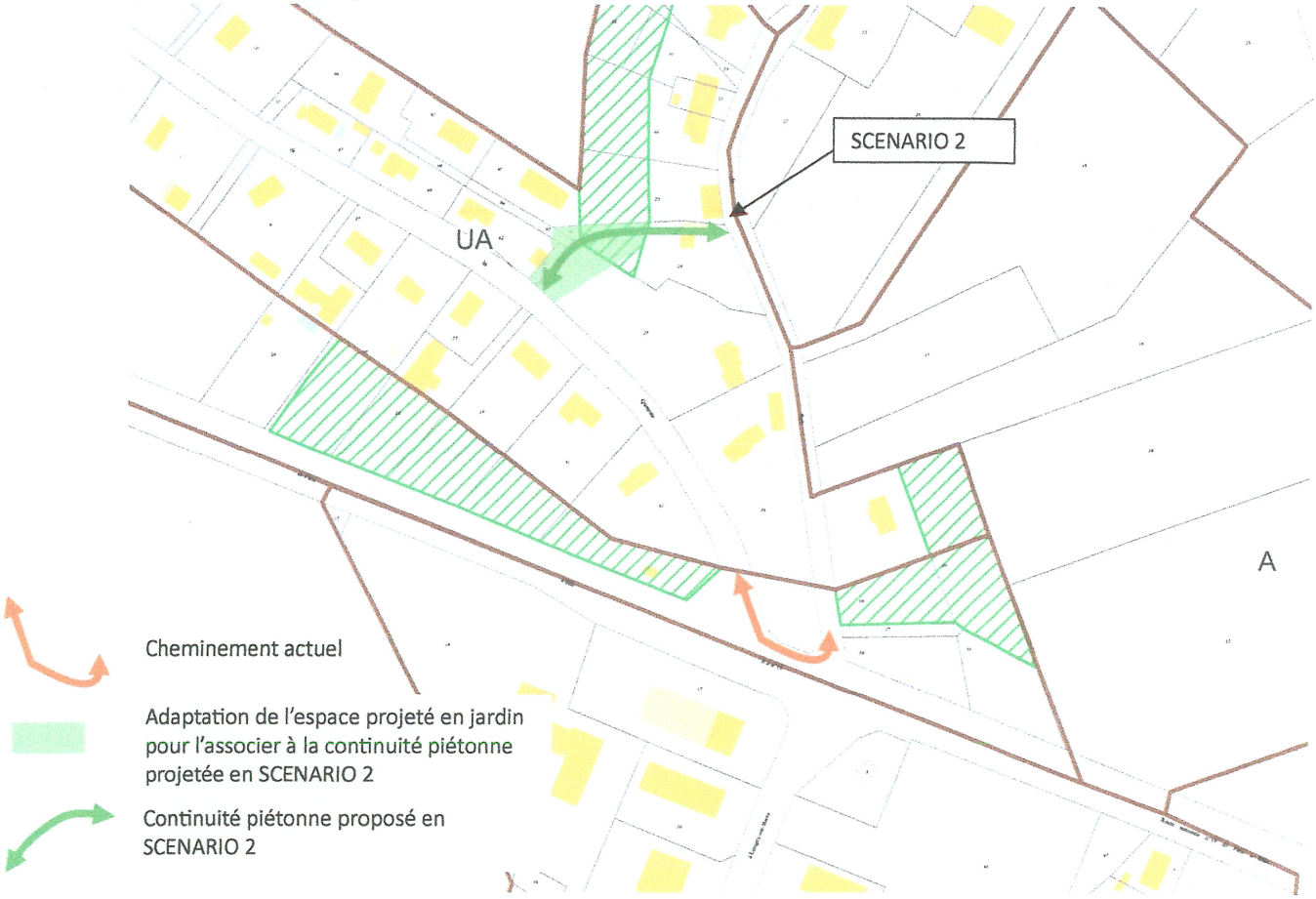
- Opportunité : le terrain n'est actuellement pas utilisé. Ce projet permettrait de reconfigurer et valoriser le paysage de cette emprise dans une vision globale d'amélioration de la qualité d'entrée de ville, de lisibilités des parcours et mise en sécurité des usages. Un recul et repositionnement du monument aux morts existant permettrait en outre de lui offrir un nouvel écrin paysagé soigné et un déroulé des cérémonies en sécurité.

- Cette solution offre les avantages :
  - De créer une liaison piétonne la plus économique vers le village,
  - D'utiliser un site avec peu d'enjeux fonciers,
  - De présenter une bonne configuration de vues aux futurs croisements,
  - D'inciter les mobilités douces pour les riverains,
  - De pouvoir anticiper et/ou permettre/contribuer à la création d'une continuité piétonne sécurisée vers la ZA (si les études et projet de sécurisation routière du secteur le permettent).

- Point de vigilance :
  - Sans résolution des problématiques de sécurisation de l'accès routier à la rue de Chantelot et de traversée des piétons vers la ZA, des risques de dysfonctionnement persisteront (emprunt du passage par voitures, engins motorisés ?, traversée piétonne sauvage persistant vers la ZA,...).
  - Faisabilité à confirmer (foncière,...),...

- Un outil tel que l'emplacement réservé pourrait probablement être mobilisé à cette fin de sécurisation et valorisation paysagère.

SCENARIO 2 : Création d'un maillage routier reliant l'impasse de la Quenotte et la rue de Chantelot via les parcelle 24 et 25.



Opportunité : la parcelle 24 est en vente en 2025 avec un bâti existant hors d'usage. Ce projet permettrait de désenclaver les flux piétons de la rue de Chantelot en rétablissant une continuité piétonne anciennement utilisée. En s'associant aux espaces de jardin qui pourraient être reconfigurés, il contribue au développement d'un réseau de cheminements piétons de bonne qualité fonctionnelle, environnementale et paysagère.

- Cette solution offre l'avantage de :
  - créer une liaison la plus directe vers le village,
  - s'insérer en douceur et pertinence dans le tissu urbain existant (limite et voie de desserte (privée),
  - servir de support à une continuités des espaces de jardins et s'associer naturelle ment à cette trame verte,
  - permettre le passage de réseaux si nécessaires (EU ?)
  - ne pas entraver les potentialités de développement de l'habitat.

  Cette solution offre le désavantage :
  - d'une faisabilité plus complexe et moins aisée que le scénario 1 (foncier, cout,...).

- Un outil tel que l'emplacement réservé pourrait probablement être mobilisé à cette fin de sécurisation et valorisation paysagère.

SCENARIO 3 : Création d'un maillage routier et piéton reliant l'impasse de la Quenotte et la rue de Chantelot via la parcelle 26.



Opportunité : la parcelle 24 est en vente en 2025 avec un bâti existant hors d'usage. Ce projet permettrait aux riverains de la rue de Chantelot de bénéficier d'une liaison routière et piétonne sécurisée. Sous réserve de confirmation de faisabilité, ce projet ne pourrait-il pas constituer une alternative totale à la sécurisation routière de la RD dans ce secteur (en le considérant comme le nouvel accès routier principal rue de Chantelot et reconfigurant l'ancien accès dans un projet de traitement de l'entrée de ville (Cf SCENARIO 1).

- Cette solution offre l'avantage de :
  - créer une liaison très lisible et relativement directe vers le village,
  - offrir une infrastructure douce très lisible donc incitative pour les usages piétons, modes doux et promenades,
  - au vu de ses multiples potentiels et selon formes urbaines recherchées (desserte de terrains constructibles,...), ce scénario peut faire l'objet de multiples configurations, variantes, adaptations et mesures de mise en œuvre,
  - permettre le passage de réseaux si nécessaires (EU ?),
  - ne pas entraver les potentialités de développement de l'habitat.

Cette solution offre le désavantage :

- d'une faisabilité plus complexe et moins aisée que le scénario 1 (foncier, cout,...).

Un outil tel que l'emplacement réservé pourrait probablement être mobilisé à cette fin de sécurisation et valorisation paysagère.

REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE 1AU

Art . II-2 :

Clôtures en limite du domaine public :

Les clôtures limitrophes aux zones A et N doivent être végétales, doublées ou non d'un grillage sur potelets minces, composées d'arbustes de plusieurs essences (3 au minimum, identifiées au guide des essences du PnrFO en annexe).
Elles devront être surélevées de 10 cm pour permettre le passage de la petite faune.

En limite des espaces A et N, pour les **clôtures mitoyennes du domaine privé**, serait-il possible d'ajouter une règle permettant d'éviter les clôtures « urbaines » et favorisant les clôtures paysagées (végétales) avec passage de la faune.

Sont interdits :
- Les clôtures constituées d'éléments occultant et/ou opaques (de type bâche verte, imitation de verdure, panneau de bois tressés, plaques).
- L'utilisation de plaques béton est interdite.
- Les éléments décoratifs, notamment en béton moulé ou métalliques préfabriqués, sont interdits.

De multiples équipements de clôture présentent actuellement ces aspects dans le bourg et continue d'être posés en limite du domaine public. Ils sont notamment constitués de plaques occultantes en métal revêtu (aluminium themolaqué, ventelles,...), bois composite. Les portails peuvent être assortis.
Les considérez-vous (clôture et/ou portails) comme interdits au titre de l'article ci-dessus ? Si non, quelle serait l'interprétation en matière d'instruction d'urbanisme d'un tel projet ?

OAP

OAP N°1 / Secteur de la rue Raymond Poincaré

Ce projet crée une intéressante et généreuse perspective paysagère et coulée verte sur la rue Pointcarré.
Cependant, dans cette continuité, le traitement urbain et paysager de la frange avec la rue Point carré ne pourrait-il pas être amélioré afin de préserver et enrichir le caractère villageois ?

Cette séquence de la rue Poincarré est densément pourvue de bâti ancien perpendiculaire à la rue à pignon aligné.
Le bâti récent s'insère en retrait et faitage parallèle à la rue. Les constructions sont parfois surélevées pour accueillir un sous-sol. Les limites sont relativement ouvertes et/ou transparentes (murets bas, végétalisés ou non).
long de la rue Pointcarré et un accès direct sur cette rue.
Au vu du rétrécissement de la coulée verte à ce niveau, et dans le cas d'un traitement des limites et de la parcelle sans présence végétale dominante et avec un volume bâti très présente depuis la rue, l'opération risque de perdre en qualité d'insertion paysagère à ce niveau.
Ne serait-il pas possible de renforcer la qualité paysagère de la frange avec cette rue ?
Par exemple :

- frange plantée sur cette limite (le projet graphique n'en prévoit pas à ce niveau),
- conditions d'implantation des constructions, volumes, accès des parcelles à accès direct sur la rue Poincaré encadré de manière à présenter une harmonie avec le bâti ancien voisin.

OAP N°2 / Secteur de la rue de la Jonchère

Si il est louable et bénéfique de créer un vaste espace public végétal, ne serait-il pas judicieux de le réduire son enclavement et pousser la démarche en le faisant franchement communiquer et l'ouvrir de manière un peu plus généreuse au Sud et Ouest sur les infrastructures ou au moins équipements publics à proximité (COSEC). Il s'agit d'éviter les risques de mésusage du fait de son enclavement.

OAP N°3 / Secteur de la rue de la Gare et OAP N°7/ Zone 1AUY - Secteur de la Gare

Ont été soulevés (notamment au cours de la procédure de PLU), par les riverains de la rue de la Gare, des problématiques de sécurité routière (périodes de pointe et vitesses excessives de véhicules utilitaires et PL simultanément au des parcours d'enfants vers le collège,...) et de nuisances (sonores,..) sur cette rue, liés à la présence des activités existantes à l'extrémité de la Rue de la Gare.

L'extension de la Zone d'activité via la future Zone 1AUY pourrait augmenter ces nuisances.
Par ailleurs, l'augmentation de population exposée à ces nuisances sur cette rue est prévue par la création d'une zone 1AU (11 constructions d'habitat) décrite à l'OAP n°3.
Ce quartier d'habitat ancien est prisé pour son environnement verdoyant et sa proximité du collège. Il fait l'objet d'un renouvellement d'habitant avec potentiellement des enfants empruntant la rue de la gare au long de la journée vers le collège.

Pourquoi exposer davantage de population à des problématiques vouées à se renforcer ?
Il convient de renforcer les mesures de mise en sécurité des piétons et riverains de ce secteur afin de concilier enjeux de développement urbains et sécurité des déplacements.

La réflexion sur la traversée par la D619 pourra enrichir les mesures prises pour sécuriser la rue de la Gare (ex : carrefour sécurisé en entrée de ville, liaisons ou cheminement piéton sécurisé et continu vers le collège tout en préservant les arbres existants,...).

OAP N°5 / Route de Montreuil

La haie prévue à fonction de transition paysagère préserve la qualité des vues et cohabitation des espaces au Nord et Est.
Ces vues sont cependant limitées en nombre d'observateur et ouvertures (voie ferré, espace agricole, entrée de ville Est en vue lointaine partielle ?).
Il serait intéressant en complément de préserver le caractère végétal et la qualité du paysage d'entrée de ville via une frange paysagère au moins en transition et frange de la route de Montreuil D57. Sa forme pourrait être semi-transparente (ex : haie jusqu'à 2m avec quelques arbres de haute tige) pour filtrer les vues sur les activités sans chercher à les masquer totalement.

(17)

Alain et Marie Christine LAUNOY
61 rue Raymond Poincaré
10270 LUSIGNY SUR BARSE

Lusigny, le 16 Décembre

Observation n°17
Nb de pièces : 3

Monsieur le commissaire enquêteur,

Nous sommes propriétaire de la parcelle AP55 et nous ne comprenons pas pourquoi avoir classer une partie de cette parcelle soit environ 600 m² en espace jardins et vergers.

Celle-ci se trouve le long d'une dépendance de notre propriété alors qu'elle était entièrement constructible au PLU actuel.

Je pense que d'avoir déjà mis la parcelle AP56 et une partie de AP57 en jardins et vergers serait largement suffisant.

Je demande donc que la parcelle AP55 soit entièrement en UA.

Cordialement

PLU LUSIGNY SUR BARSE - Liste des modifications effectuées sur les pièces :

Plan de zonage :

Modification du classement des parcelles AP 55-27-54-45-59 et adaptation de l'espace « jardins, vergers » : précédemment classées en zone agricole, ces parcelles ont été reclassées en zone urbaine suite à une demande formulée dans le cadre de la concertation. Ces parcelles ayant été reclassées en zone urbaine suite à la prise en compte d'une demande dans le cadre de la concertation, la commune a souhaité modifier la disposition de l'espace « jardins, vergers » sur les parcelles AP3-4-5-38-40 et sur la parcelle AP39 afin de maîtriser l'urbanisation de ce secteur, créer une frange paysagère sur ce linéaire de façon cohérente et maintenir une distance entre la zone agricole et les habitations et traiter ce secteur de manière équitable.

Plan avant ajustement



Plan après ajustement



Cela induit la modification du Rapport de présentation :

1. P.106-107 document envoyé le 17.06.2025 : Modification des cartes présentant la zone urbaine suite à la prise en compte d'une demande dans le cadre de la concertation.
2. P.116 document envoyé le 17.06.2025 : Modification de la carte présentant la zone agricole suite à la prise en compte d'une demande dans le cadre de la concertation.
3. P. 160 document envoyé le 17.06.2025 : Modification du tableau présentant les surfaces des zones suite à la prise en compte d'une demande dans le cadre de la concertation.

⇨ ***Les pièces restantes demeurent inchangées.***


A
Poincaré Raymond Rue
Quenotte la de Impasse
PLU actuel

18

TROYES CHAMPAGNE MÉTROPOLE

ARRÊT DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LUSIGNY-SUR-BARSE

Retour

Présentation | Modalités | Documents | Observations

Observations

Le présent registre est un lieu de recueil des observations et propositions du public. Il n'est ni un lieu de questionnements ni un lieu d'échanges interactifs avec la collectivité. A la fin de l'enquête, celle-ci analysera vos observations et propositions dans un rapport qui sera rendu public. Elle se tient toutefois à votre disposition lors de ses permanences.

Vous pouvez également envoyer vos observations à l'adresse mail suivante: *plui@troyes-cm.fr*

Nombre d'observations enregistrées: 1

Je suis propriétaire de la parcelle cadastrée ZI 78 champ Viard actuellement cultivée.
Cette parcelle est contiguë à la parcelle ZI 77 considérée en zone « artisanale ».
Est-il possible que cette parcelle ZI78 soit en zone artisanale car j'ai une demande pour l'implantation d'une zone de stockage en extension de la parcelle ZI77?
Avec mes remerciements.

Pièce jointe

Déposée le 17 Décembre 2025 à 11:04:24 par Rene Pesenti

précédent 1 suivant

Ce registre dématérialisé d'enquête publique est ouvert à la population du

lundi 17 novembre 2025 à 08h00

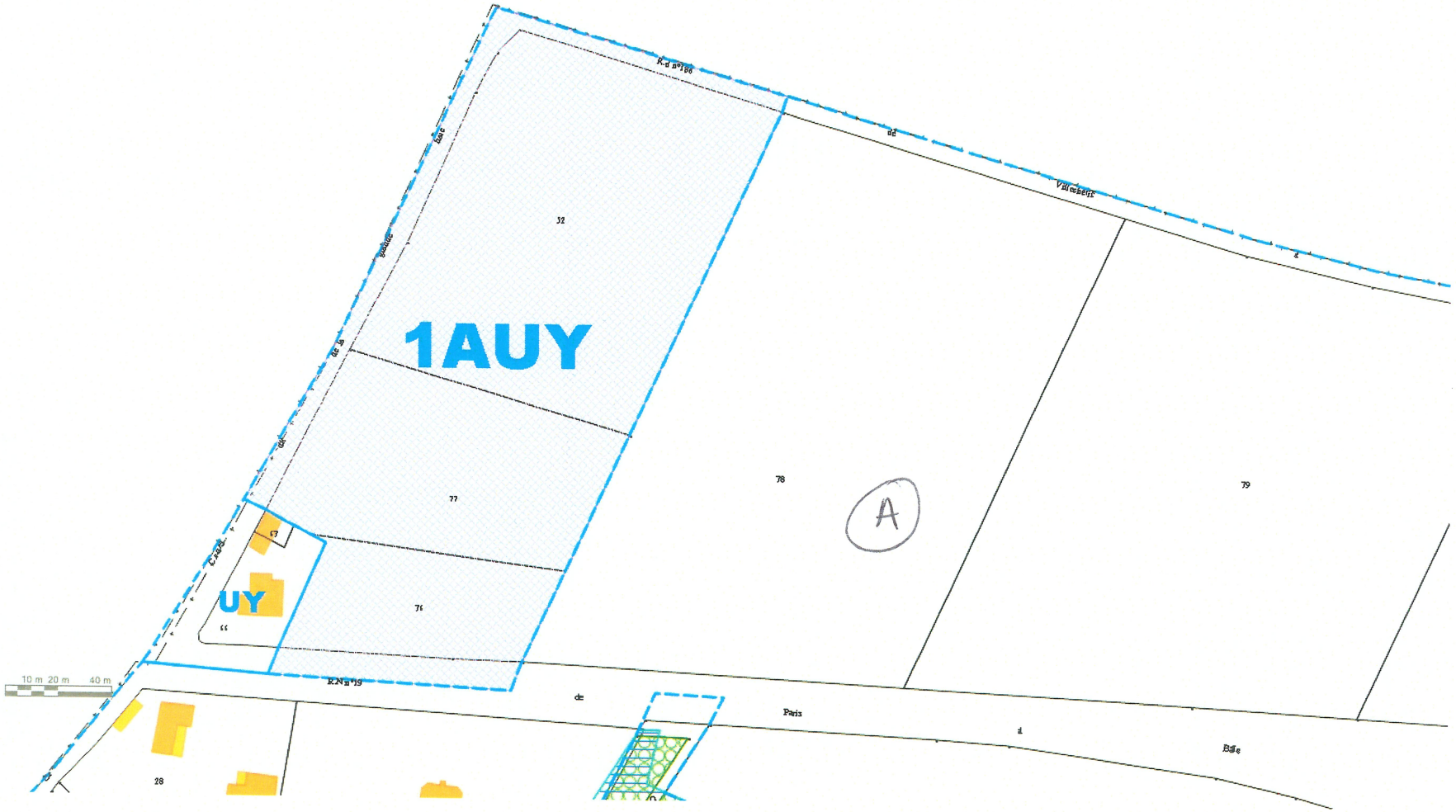
au

mercredi 17 Décembre 2025 à 17h00

Déposer une observation

Signaler une observation illicite

Observation n°18
Nb de pièces : 2


1AUY
UY
A
10 m 20 m 40 m
Paris
Bâle
28
77
78
79
32

20

TROYES CHAMPAGNE MÉTROPOLE

ARRÊT DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LUSIGNY-SUR-BARSE

Retour

Présentation | Modalités | Documents | Observations

Observations

Le présent registre est un lieu de recueil des observations et propositions du public. Il n'est ni un lieu de questionnements ni un lieu d'échanges interactifs avec la collectivité. A la fin de l'enquête, celle-ci analysera vos observations et propositions dans un rapport qui sera rendu public. Elle se tient toutefois à votre disposition lors de ses permanences.

Vous pouvez également envoyer vos observations à l'adresse mail suivante: *plui@troyes-cm.fr*

Nombre d'observations enregistrées: **2**

Ce registre dématérialisé d'enquête publique est ouvert à la population du

lundi 17 novembre 2025 à 08h00

au

mercredi 17 Décembre 2025 à 17h00

Déposer une observation

Signaler une observation illicite

OBS. 18

1 Je suis propriétaire de la parcelle cadastrée ZI 78 champ Viard actuellement cultivée.
Cette parcelle est contiguë à la parcelle ZI 77 considérée en zone « artisanale ».
Est-il possible que cette parcelle ZI78 soit en zone artisanale car j'ai une demande pour l'implantation d'une zone de stockage en extension de la parcelle ZI77?
Avec mes remerciements.

Pièce jointe

Déposée le 17 Décembre 2025 à 11:04:24 par Rene Pesenti

(Observation n° 20 de Mr VEYRIER)

2 Propriétaires des parcelles 000 AH 28, 000 AH 29, 000 AH 30 situées rue de la gare, nous souhaitons porter votre attention sur plusieurs points.

Dans la pièce N°4 du PLU, il est mentionné un projet d'aménagement OPA 3 rue de la gare avec l'aménagement de construction à vocation d'habitations. Au delà de la pertinence de l'artificialisation de cette zone et malgré la

Observation n° 20
Nb de pièces : 3

présence alentour de zones humides à préserver, nous portons votre intention sur les problématiques liées à la circulation dans cette rue.

En effet, la circulation rue de la gare est rendue problématique par la zone d'activité situé au bout de la rue. Que ce soit aux heures d'embauche ou de débauche (avec des flots de voitures roulant parfois à vive allure rendant difficile la sortie en sécurité des propriétés, et donc d'un futur lotissement..) ou tout au long de la journée par le passage régulier de poids-lourds, il existe un conflit d'usage entre les véhicules motorisés et les personnes pratiquant les mobilités douces.

De nombreuses familles habitent rue de la Gare et beaucoup d'enfants empruntent cette rue à vélo ou à pied et n'ont aucun aménagement permettant de les mettre en sécurité car ils doivent circuler sur la voie et beaucoup d'endroits ne leur permettent pas de se mettre en sécurité sur le bas-côté. Nous pensons qu'il est problématique d'envisager d'augmenter le nombre d'habitations et d'entreprises dans cette zone sans prendre en compte ces conflits d'usage. Il est par ailleurs en l'état presque impossible pour une voiture et un poids-lourds de se croiser sur la chaussée sans que l'un d'entre-eux ne morde le bas-côté, ajoutant au risque, notamment lorsque la visibilité est faible.

L'autre problématique intervient au niveau de la D619. Cet axe identifié comme "structurant permet de se déplacer facilement et de rejoindre notamment rapidement l'agglomération troyenne" est également "source de nuisances et d'insécurité : bruits, pollution, vitesse de circulation" comme indiqué dans la pièce N°2. Le passage piéton permettant de traverser l'axe est très peu visible et là encore la traversée met en danger les plus jeunes et usagers des mobilités douces (comme la plupart des passages de cet axe traversant d'ailleurs). Les voitures arrivant de Troyes sont souvent à une vitesse élevée. Dans les deux sens, il est très difficile de traverser malgré la présence du passage piéton la plupart des automobiliste ne réduise par leur vitesse à son approche. Plusieurs accrochages ont déjà eu lieu entre automobilistes à cet endroit lorsqu'une voiture prend la peine de s'arrêter pour laisser traverser quelqu'un.

Là encore, plusieurs enfants empruntent quotidiennement ce passage piéton et le projet d'aménagement prévu va inévitablement faire augmenter sa fréquentation et dont le risque d'accident. Il semble indispensable de sécuriser ce passage en particulier, mais également l'ensemble des

passages piétons sur la D619 pour des raisons évidentes de sécurité routière. Aussi, l'accès à la rue de la gare par ce passage piéton oblige piétons et cyclistes à une traversée dangereuse de cette dernière pour arriver dans le bon sens de circulation (trottoir étroit, manque de visibilité, véhicule arrivant de la D619).

Plusieurs remarques sur cette zone de la rue de la gare avaient été écartées lors de la dernière consultation publique arguant qu'il s'agissait d'un problème de voisinage. Si les nuisances sonores liées à l'usine Escao ou à l'entreprise Cegelec peuvent également être considérées comme telles, les problématiques de circulation sont selon nous de la responsabilité des pouvoirs publics. De plus, les futures habitations prévues seront inévitablement concernées par ces nuisances sonores si rien n'est mis en place pour les réduire l'extension de la zone d'activité se situant juste en face de ces dernières.

Merci pour la considération apportée à ces observations.

Déposée le 17 Décembre 2025 à 12:51:38 par Sébastien Veyrier

précédent 1 suivant

Service proposé par la société publique SPL-XDEMAT regroupant près de 2 200 collectivités de l'Aisne, des Ardennes, de l'Aube, de la Marne, de la Haute-Marne, de la Meurthe-et-Moselle, de la Meuse et des Vosges

Copyright 2012 - 2025 SPL-XDEMAT. Tous droits réservés - Informations légales

AVIS du PNR Fo

Nb de pièces : 6

Parc naturel régional de la Forêt d'Orient

Une autre vie s'invente ici

AVIS

Piney, le 17 novembre 2025

Madame Marie-Hélène TRESSOU
Maire
Mairie de Lusigny-sur-Barse
Place Maurice Jacquinot
10 270 LUSIGNY-SUR-BARSE

Réf : 2025/226
Dossier suivi par : Thomas GOUVERNEUR
Chargé de mission Urbanisme et Architecture
Objet : Avis réglementaire – Arrêt du PLU de Lusigny-sur-Barse

Madame le Maire,

Veuillez trouver ci-joint l'avis réglementaire du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient relatif à la révision du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

L'ensemble du document apparaît cohérent et adapté aux spécificités de la commune. Le document tient compte de manière satisfaisante des enjeux du territoire, qu'il s'agisse de l'urbanisation, des espaces agricoles, des zones humides ou encore des espaces remarquables en périphérie du lac. Plus largement, il reprend de façon cohérente l'ensemble des objectifs fixés par la Charte du Parc.

Il convient également de souligner la pertinence des références faites aux documents d'accompagnement du Parc, notamment le Guide des essences végétales et le Guide architectural et paysager.

Plusieurs observations particulières méritent, toutefois, d'être relevées concernant le plan de zonage et le règlement écrit. Ces dernières sont détaillées dans l'avis ci-joint.

Les services du Parc restent à votre disposition, pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées,

Le Président du Parc naturel régional
de la Forêt d'Orient

Par délégation de signature
La Directrice,
Sophie PAYER

Jésus CERVANTES

Copie : Perspectives Urbanisme et Paysage

Avis technique

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Lusigny-sur-Barse : observations du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient en tant que personne publique associée

Date :	17/11/2025
Rédacteurs :	Thomas GOUVERNEUR : Chargé de mission Urbanisme et Architecture
Objet :	Observations du PnrFO en tant que personne publique associée, relatives à l'arrêt des pièces du dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme de Lusigny-sur-Barse
Annexes :	Schéma de principe modificatif de la zone UY
Nature de l'avis :	Favorable

/ PREAMBULE /

Cet avis fait suite à la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme entamée par la commune de Lusigny-sur-Barse et arrêtée par délibération du conseil municipal du 27 juin 2025.

Au même titre que l'ensemble des personnes publiques associées, le PnrFO a rendu verbalement ses observations à l'équipe communale, au bureau d'études ainsi qu'aux autres personnes publiques associées, au fil des réunions auxquelles il était convié.

Le Parc naturel régional est identifié par le code de l'urbanisme comme personne publique associée à la procédure. Cet avis réglementaire constitue la synthèse des observations du Parc concernant les pièces du dossier de révision du PLU, élaboré conjointement par la commune et le bureau d'études « Perspectives ».

/ OBSERVATIONS GENERALES /

L'ensemble du document apparaît cohérent et adapté aux spécificités de la commune. Le document tient compte de manière satisfaisante des enjeux du territoire, qu'il s'agisse de l'urbanisation, des espaces agricoles, des zones humides ou encore des espaces remarquables en périphérie du lac. Plus largement, il reprend de façon cohérente l'ensemble des objectifs fixés par la Charte du Parc.

Il convient également de souligner la pertinence des références faites aux documents d'accompagnement du Parc, notamment le *Guide des essences végétales* et le *Guide architectural et paysager*.

Plusieurs observations particulières méritent, toutefois, d'être relevées concernant le plan de zonage et le règlement écrit.

/ REMARQUES SPECIFIQUES /

Le périmètre de préservation du bâti ancien issu de l'article L.151.19 du code de l'urbanisme

Le centre bourg de Lusigny est un lieu où s'entremêlent différents types de bâtis, d'époques et d'usages différents. L'identification d'une zone de préservation du bâti ancien s'avère donc être une réponse appropriée au contexte architectural de la commune.

Néanmoins, sa simple identification n'est pas de nature à assurer de manière pérenne son maintien. En effet, seules les soumissions à déclaration préalable des clôtures et obligation de permis de démolir, déjà présent sur l'ensemble de la commune, sont applicables.

Les efforts déjà entrepris en la matière dans le règlement (voir extrait ci-dessous) sont à saluer, néanmoins il ne ressort pas d'obligation de résultat de ces dispositions.

Formes des constructions :

- Lors de travaux de rénovation ou de réhabilitation, une attention particulière devra être portée sur la préservation des éléments architecturaux anciens pour respecter les éléments qui participent à la qualité architecturale et/ou à l'intérêt patrimonial du bâtiment. Ainsi, tout projet devra rechercher :
  - Le maintien des équilibres en place dans la composition et dans l'ordonnancement des façades (organisation et proportion des percements ...).
  - Le maintien et la restauration des éléments de modénature des façades (tels que les décors d'enduits, chainages, harpages, bandeaux, encadrements, listel, soubassements, corniches, sculptures, moulurations...), ainsi que des éléments participant au décor ou à l'authenticité de la construction (appareillages décoratifs de maçonnerie ou de pans de bois, garde-corps, marquises, lambrequins, tuiles décoratives de rives, épis de faitage,...).
  - Tous les travaux exécutés sur les bâtiments à protéger tels qu'ils sont repérés sur le règlement graphique doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt.

Extrait du règlement écrit : Zone UA / Article II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Il est donc recommandé d'insérer plus clairement dans le règlement écrit, les dispositions propres à assurer le maintien du caractère architectural de la commune, telles que le maintien de l'aspect extérieur des façades et des éléments de modénature du bâti présent au sein du périmètre identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Les espaces jardin issus de l'article L.151.19 du code de l'urbanisme

La commune de Lusigny se caractérise notamment par une densification progressive de son bourg, entraînant un affaiblissement de la trame arborée. Or, le végétal contribue à de nombreuses externalités positives : il favorise l'infiltration des eaux pluviales, améliore le cadre de vie et la santé des habitants, participe à la lutte contre les îlots de chaleur urbains et limite l'intensification de la densification urbaine.

La révision du PLU de Lusigny a été l'occasion de conduire un travail exhaustif sur les espaces de jardin et les vergers, en particulier au sein des cœurs d'îlots et des franges végétales. L'instauration d'une obligation de maintien des éléments végétaux et des haies multi-

spécifiques constitue un outil pertinent pour préserver le caractère paysager de la commune.

Il est toutefois rappelé que la commune devra veiller au respect effectif de cette disposition afin d'assurer sa bonne mise en œuvre.

OAP de la Gare

Comme mentionné lors des réunions de travail sur l'élaboration du PLU, et bien que le schéma de principe intègre de manière satisfaisante la présence de la zone humide, le choix de l'emplacement du secteur à urbaniser demeure insuffisamment justifié et appelle plusieurs observations :

1. La pertinence d'une extension urbaine située à une distance significative du bourg apparaît limitée au regard des principes de cohérence et de continuité du tissu urbain.
2. Le secteur concerné fait déjà l'objet de tensions de voisinage susceptibles d'être accentuées par une densification de l'urbanisation. En effet, la localisation retenue rapproche davantage les futures constructions de la zone d'activités existante (UY), implantée à environ 150 mètres et toujours en fonctionnement, ce qui pourrait générer des nuisances et davantage fragiliser la compatibilité des usages.

Dans ce contexte, toute extension du tissu urbain sur ce secteur devra faire l'objet d'une justification plus approfondie, au regard des risques d'accentuation des polarités au sein du tissu résidentiel, et des conflits potentiels de voisinage susceptibles d'en résulter.

Zone UY à proximité de la gare

L'étendue de la zone UY appelle plusieurs observations auxquelles il conviendra d'apporter des éléments de réponse. Deux secteurs situés aux extrémités Ouest et Est de cette zone sont en effet actuellement identifiés comme zones humides. Par ailleurs, la proximité des zones naturelles protégées et des espaces boisés classés qui leur sont contigus, renforce cette nécessité.

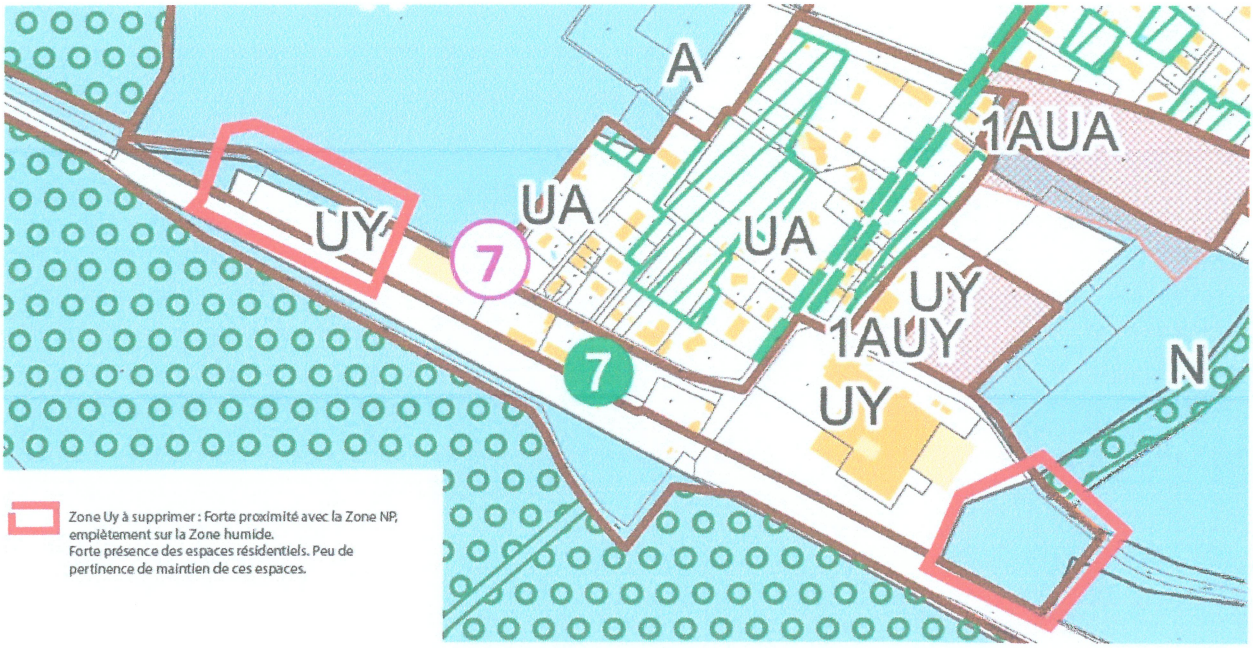
Compte tenu de la nature des sols et de la proximité immédiate avec des espaces résidentiels, une réduction du périmètre de la zone UY est donc nécessaire jusqu'à l'emprise actuelle des édifices (cf. schéma de principe en annexe 1). Une limitation de son emprise permettrait de

mieux prendre en compte les enjeux environnementaux identifiés ainsi que la compatibilité avec l'usage résidentiel à proximité.

Dès lors, il serait pertinent pour ces deux zones d'envisager une réduction jusqu'à l'emprise actuelle des édifices afin de ne pas renforcer les contraintes existantes.

/ ANNEXES /

Annexe 1 : schéma de principe modificatif de la zone UY



Avis d' "Agriculture et Territoires"

Nb de pièces : 2

AVIS

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRES D'AGRICULTURE
AUBE & HAUTE-MARNE

PLAINE CHAMPENOISE
LACS ET BRIENNOIS
TROYES OTHE ARMANCE
BARROIS COTE DES BAR
ENTRE DER ET HAUTS-PAYS
DU BARROIS AU BASSIGNY
ENTRE MONTAGNE ET BASSIGNY

Madame Marie-Hélène TRESSOU
Maire de Lusigny sur Barse
Place Maurice Jacquinot
10270 LUSIGNY SUR BARSE

Troyes, le 5 novembre 2025

Nos réf.
AB/NG/SD n°148/07112025

Objet :
Avis sur élaboration du PLU

Siège Social
1 bd Charles Baltet
CS 44080
10014 TROYES CEDEX
Tél : 03 25 43 72 72

contact@aube.chambagri.fr

ENGAGEMENT DE SERVICE
SERVICES AUX AGRICULTEURS ET ACTEURS DES TERRITOIRES REF. 221
AFNOR CERTIFICATION
www.afnor.org
Liste des sites certifiés et de nos engagements sur www.chambres-agriculture.fr

Madame le Maire,

Par courrier reçu en date du 17 juillet 2025, vous nous avez transmis pour avis, le projet arrêté d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune. Après étude du dossier et au vu des informations transmises :

- La Chambre d'agriculture de l'Aube salue la qualité du travail accompli et la concertation menée avec les exploitants agricoles, qui a permis d'apporter des solutions concrètes aux difficultés rencontrées dans le précédent document d'urbanisme. L'ancien PLU instaurait en effet une inconstructibilité de fait sur certaines zones humides et des prescriptions de matériaux inadaptées (obligation du bois), qui rendaient les projets agricoles techniquement ou financièrement inaccessibles.

- Le nouveau PLU corrige ces points et rétablit un équilibre entre protection paysagère et faisabilité économique. Le document intègre dorénavant les recommandations du SCoT des Territoires de l'Aube et du Parc naturel régional de la Forêt d'Orient pour l'aspect extérieur des bâtiments agricoles : ces règles, réalistes et proportionnées, permettent de maintenir une qualité architecturale tout en respectant les contraintes économiques des exploitants.

- Les zones agricoles situées au sud du canal de la Morge conservent leur constructibilité pour les besoins de l'agriculture, tandis que les zones au nord du canal, classées en zone naturelle, relèvent de la loi Littoral et correspondent à des espaces remarquables à préserver au titre des articles L.121-23 à 26 du code de l'urbanisme.

    - Le passage de certaines zones agricoles (A) en zones inconstructibles (An), au titre de la préservation des cônes de vue, pourrait s'avérer trop restrictif. Il serait préférable d'y limiter la taille des bâtiments plutôt que d'en interdire la construction.

    - Le reclassement de la ferme de Beaumont en zone naturelle notamment entraîne une perte définitive de constructibilité agricole sur ce site ; une approche plus souple, autorisant certaines extensions, aurait pu être envisagée.

- Sur le plan foncier, la commune présente une sobriété foncière satisfaisante : la consommation d'espace est limitée à 13 ha à horizon 2035 pour environ 186 logements (dont 20 déjà réalisés), ce qui est pleinement conforme à l'enveloppe du SCoT (12,3 à 21,6 ha). Le

développement est recentré sur les secteurs urbanisés, sans ouverture excessive ni mitage du tissu agricole.

En conclusion, la Chambre d'agriculture de l'Aube émet un avis favorable sur le projet de PLU de Lusigny-sur-Barse, saluant la nette évolution par rapport au précédent document, tout en invitant la commune à assouplir au l'inconstructibilité dans certains secteurs certes sensibles, mais restants à vocation (ou à potentiel) agricole dans les faits.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Madame le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président,

Alain BOULARD

REPUBLIQUE FRANCAISE
Etablissement public
Loi du 31/01/1924
Siret 181 002 510 00020
APE 9411 Z
aube-haute-marne.chambres-agriculture.fr

Enquête Publique relative au Projet de : P.V. de Synthèse

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANIS Nb de pièces : 4

de la Commune de LUSIGNY sur BARSE

Enquête prescrite par Arrêté n° AH 2025 0083 de la Communauté d'Agglomération

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

PREVU PAR L'ARTICLE R 123-18 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

L'article R 123-18 du Code de l'Environnement dispose en son deuxième alinéa que « dès réception du registre et des documents annexés, le Commissaire Enquêteur *ou le Président de la commission d'enquête,* rencontre sous huitaine, le responsable du projet, plan ou programme, et lui communique les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations ».

Rappel des bases et caractéristiques générales du Projet :

Disposant d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 16 Décembre 2021, la Commune de LUSIGNY sur BARSE, consciente de l' intérêt d'actualiser le dit PLU eu égard aux dispositions réglementaires nouvelles ou complétées ou modifiées, *(Lois SRU, ALUR, ELAN, ZAN, et Loi littoral)* ainsi que devant s'intégrer en le SCoT des Territoires de l'Aube, a décidé par Délibération du 06 Décembre 2023 d'envisager une Révision du dit PLU prescrite in-fine, par Arrêté n° AH_2025_0063 du 23 Octobre 2025. de la Communauté de Communes "TROYES Champagne Métropole" intervenant suite au transfert de compétences via l'Arrêté Préfectoral de Décembre 2024.

Au terme d'un regard sur le SRADDET, le dit SCoT des Territoires de l'Aube, et après examen et étude détaillés du site, furent élaborés une Note des Enjeux et un Document d'Orientation et d'Objectif, qui dès lors constituèrent la base des réflexions sur les adaptations ou modifications des données du PLU existant.

L' Enquête :

Prescrite par Arrêté de Troyes Champagne Métropole, l'Enquête Publique relative à cette Révision, s'est tenue en Mairie de LUVIGNY sur Barse, du Lundi 17 Novembre au Mercredi 17 Décembre à 17 h, soit sur 31 jours.

La Publicité tant par Affichage que par Voie de presse fut correctement réalisée, tel que nous avons pu le constater.

Dûment constitué le Dossier a été mis à disposition du Public en Mairie de LUSIGNY sur BARSE, et consultable sur les sites de la Commune et de la Communauté d'Agglomération.
Et les éventuelles observations pouvaient être déposées sur le REGISTRE à disposition en Mairie, par Courrier à l'attention du Commissaire Enquêteur, et sur les sites précités.

Les Permanences :

Quatre (4) permanences de 3 heures chacune, réparties sur la durée de l'enquête se sont tenues en Mairie de LUVIGNY sur Barse.

Les bonnes conditions de consultation du Dossier, par le Public et, la possibilité pour nous Commissaire-Enquêteur de recevoir individuellement toute personne venant pour se renseigner, ou déposer une observation,...voire la commenter, en toute discrétion, ont largement participé à la sérénité en laquelle cette Enquête s'est déroulée.

Vingt trois (23) personnes *(dont 3 par deux fois)* sont venues aux permanences.:
Six (6) personnes, selon pointage en place, auraient consulté le Dossier, en d'autres temps.
Dix huit (18) Observations furent recueillies lors des permanences,
Trois (3) observations furent reçues via internet.

Les Observations :

Aux date et heure de la clôture de l'Enquête,(Mercredi 17 décembre à 17 h) *sur proposition du Commissaire Enquêteur,* s'est tenue, en Mairie, une Réunion dite de synthèse, permettant de faire état du contexte.

Y participa, en particulier, : Mme le Maire, Mme la responsable du Service Urbanisme de la Commune, des Adjoints et Elus, Un Responsable de Troyes Champagne Métropole et sa Collaboratrice, Mme KLEIN Urbaniste à 'Perspectives' et son adjointe,

A titre d'information, un simple "survol" de chacune des observations, -(*appelées ultérieurement, à une analyse profonde et détaillée)*-- fut réalisé, et afin de bien localiser le site, une projection sur écran de sa situation cadastrale et du zonage envisagé en ce Projet de révision, furent présentés.

Analyse et commentaires du Commissaire Enquêteur.

Au-delà du "survol" effectué en Réunion de Synthèse, et compte tenu des assez nombreuses pièces ci-annexées aux dites observations déposées ou transmises, un examen détaillé de chacune des dites observations, et des divers documents joints apparaît maintenant indispensable.

Considérant inutile, à ce stade de l'Enquête, de reprendre une à une les dites observations connues désormais de tous les intervenants nous nous permettrons, de faire part -y compris au travers des entretiens que nous avons pu avoir avec les contributeurs lors de leur venue :

--du ressenti général vis-à-vis dudit projet,
--des dires et appréciations spécifiques à leur cas.
--de commentaires personnels.

A noter pour mémoire, que quasiment la moitié des Contributeurs sont déjà peu ou prou intervenus en le cadre de la Concertation préalable.

Globalement le dit Projet de Révision apparaît accepté.... *(d'ailleurs déjà vu le nombre limité d'observations déposées !)*, mais plusieurs intervenants regrettent que nombre de nouvelles dispositions semblent résulter, non d'une apparente volonté locale déterminée, mais apparaissent liées à l'application de mesures générées régionalement voire nationalement.
(Cas exprimés de "quota" plus ou moins imposés, d'où la création ou extension tant de zone verte (jardins, vergers), que d'habitabilité de certains zones). A ce dernier sujet, nous noterons au moins deux intervenants comprenant mal la mise en place d'OAP ....alors que le particulier se voit interdire *–à proximité immédiate voire sur son propre terrain....*-de construire quasiment en ce même secteur !.

En ce domaine de la constructibilité potentielle, nous ne pouvons qu'attirer – *ponctuellement, mais pas exclusivement*- l'attention sur des demandes, à savoir de Mrs BERTHAUT, HUGUENOT, et RODRIGUEZ, par exemple, qui par dépôts de documents annexés ou présentés *(...mais non remis : un acte notarié !)* justifient tout particulièrement leur souhait de pouvoir toujours disposer d'au moins majeure partie de leurs biens pour construire.

"Attaqué" *(tant en les observations, qu'oralement (!).)* par plusieurs contributeurs, *(dont un, rappelant une pétition que toutefois nous ne pouvons considérer juridiquement en tant que telle)* l'activité en place sur le terrain de l'ancienne gare, constitue un secteur particulièrement critiqué : *entretien du site, dépôts épars, brûlage,.....* et surtout : état de la clôture ! Ce, vis-à-vis d'une zone d'habitations.

Comme évoqué lors de la réunion de synthèse, certes la Commune n'apparaît, pas plus qu'au travers du dit PLU, pouvoir intervenir de façon autoritaire.

Le Commissaire-Enquêteur, après visite spécifique sur place, s'interroge toutefois sur une EVENTUELLE possibilité d'intervention concernant la "triste" clôture : En effet, la Commune ayant décidé de soumettre à Déclaration Préalable l'édification de TOUTES les clôtures.....n'y a-t-il pas –au travers une extrapolation- le "moyen" d'une tentative à voir remédier à cet état de fait : ?

En ce qui concerne, les deux demandes d'aménagements de voirie, *(Mme HURPET et Mr MARY)* nous nous étonnons de pareille demande en ce cadre..... ? ne voyant personnellement pas la possibilité *–au titre du PLU-* d'y répondre.

Quant à la demande d'EPTB Seine Grands Lacs, envisageant une installation de production Hydroélectrique *(au Dossier via 2 sites.....et parait-il désormais limité à celle en Aval)* nous ne pouvons que laisser à La Commune l'appréciation de cette opportunité, et éventuellement à voir son intégration en la dite révision d'autant qu'un bâtiment *(fut-il de faible dimension)* est à prendre en compte.

Considérant avoir repris ci-avant les grandes lignes évoquées par le Public, il est rappelé :
Q'en vue de la phase finale : à savoir l'élaboration du RAPPORT, il est rappelé que des Réponses circonstanciées à TOUTES les observations (ou notes) formulées, sont indispensables pour permettre de clairs et motivés "Avis et Conclusions" appelés à clôturer la dite Enquête.

Rappel que conformément aux dispositions du Code de l'Environnement, le Responsable du Projet dispose d'un délai maximum de quinze (15) jours pour transmettre au Commissaire Enquêteur, *sous forme de Mémoire*, les remarques, réponses et avis motivés sur les observations recueillies au cours de l'Enquête, et les demandes ou tous éléments souhaités par le Commissaire Enquêteur au travers le dit Procès-Verbal de synthèse.

A Chaumont, le 23 Décembre 2025

Le Commissaire Enquêteur :

Claude MARTIN

Rappel *que l'intégralité des Observations, furent transmises précédemment*
et, que suite est à donner également aux observations précédemment transmises par vos services, à savoir d'Agriculture et Territoires, et du PnrFO.

Mémoire en Réponse

Nb de pièces : 9

Enquête publique portant sur la révision du PLU de Lusigny-sur-Barse.
Mémoire en réponse au PV de synthèse du commissaire-enquêteur.

Requête n°1 : L'entreprise ACC, installée dans la zone d'activités de la Gare, demande à acquérir un terrain pour l'extension de son activité. Elle précise être intéressée par des parcelles situées en zone UY route de Montreuil ou en zone 1AUY rue de la Gare.

⇒ La commission indique que le PLU a fléché les parcelles mentionnées dans des zones urbaines ou à urbaniser à vocation d'activités économiques. Le PLU est donc compatible avec ce projet, en revanche il ne relève pas de son domaine de prévoir la vente/achat d'un terrain.

Requête n°2 : M. RATIER Eric réside rue de la Gare, il fait état de nuisances visuelles dues aux dépôts de l'entreprise située en face de son habitation. Il demande que le terrain de l'entreprise soit clôturé de façon à camoufler ces dépôts.

⇒ La commune informe que la révision du PLU ne peut permettre la résolution de conflits de voisinage. Toutefois, le règlement du PLU a été revu pour assurer une meilleure intégration paysagère des activités économiques notamment vis-à-vis du voisinage. Le règlement prévoit l'interdiction des dépôts et stockages et l'édification de clôtures paysagères.

Requête n°3 : Mme GRIGIS Morgane demande que la parcelle AC20 soit rendue constructible.

La parcelle AC20 se situe le long du Chemin rural de la Cruée, en zone agricole. Cette parcelle était déjà classée en zone agricole dans le PLU approuvé en 2021.

La commune s'est fixée dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), notamment l'objectif 2.5 « *Prôner une urbanisation maîtrisée et vertueuse* » dans lequel il est précisé que « *Les développements futurs de la commune se feront à proximité du centre et des équipements lorsque cela est possible afin de lutter contre l'étalement et le morcellement du tissu urbain, les hameaux notamment ne peuvent se développer davantage en-dehors de leurs limites actuelles. Cela permet de maintenir la cohérence paysagère mais également de préserver les terres agricoles.* ».

⇒ La commune ne peut accéder à cette demande qui remettrait donc en cause cet objectif.

De plus, autoriser des constructions sur cette parcelle permet une forme d'étalement urbain et d'extension de l'urbanisation contraires au cadre législatif que le PLU doit respecter. Cela remet notamment en cause la compatibilité du document avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Territoires de l'Aube qui fixe des objectifs de lutte contre la consommation d'espaces agricoles, naturels et l'extension de l'urbanisation. Objectif 1.3.2 du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT : « Préserver les coupures d'urbanisation entre bourgs, villages, hameaux et écarts, qui forgent les identités des différentes unités bâties et organisent l'espace, et veiller à limiter les extensions linaires de l'urbanisation qui tendent à étirer les tissus ».

⇒ Pour l'ensemble de ces raisons, la commission ne peut pas accéder à la requête n°3.

Requête n°4 : M. BERTHAUT Gilles (parcelles AE46 et 197) demande que l'espace jardins apposé sur ses parcelles AE46 et AE197 soit a minima reculé. Cette demande intervient dans le cadre d'un besoin d'extension d'une activité de menuiserie existante afin de construire un nouvel atelier.

Cette demande intervient dans le cadre de besoins nécessaires au maintien d'une activité économique existante. Dans son PADD, la commune s'est fixé l'objectif suivant : « 1.1. Permettre le maintien et le développement du tissu économique [...] Garantir les conditions d'accueil et de développement des entreprises ».

⇒ Ainsi, la commune est favorable à une réduction de l'espace jardins sur la parcelle AE197 afin de permettre la réalisation d'un nouvel atelier nécessaire à l'activité tout en conservant un fond de parcelle vert participant au maintien d'un cœur d'ilot vert conformément à l'objectif « *2.1. Contribuer au maintien des qualités architecturales, paysagères et urbaines du territoire [...] Le maintien de la qualité visuelle de la commune repose également sur la sauvegarde des éléments végétaux patrimoniaux du bourg. Ainsi, une mise en valeur des espaces plantés et une préservation des espaces de respiration au sein du tissu urbain garantissent le maintien des qualités architecturales, paysagères et urbaines du territoire.* »

Requête n°5 : M. et Mme MARCOL, habitants de la rue de la Gare, souhaitent informer les élus des nuisances et problématiques de voisinage liées à une entreprise dans le secteur de la Gare.

⇒ La commune informe que la révision du PLU ne peut permettre la résolution de conflits de voisinage. Toutefois, le règlement du PLU a été revu pour assurer une meilleure intégration paysagère des activités économiques notamment vis-à-vis du voisinage. Le règlement prévoit l'interdiction des dépôts et stockages et l'édification de clôtures paysagères.

Pour rappel voici la réponse qui avait été apportée à M. et Mme. MARCOL dans le cadre du bilan de concertation avant arrêt du PLU :
« La commune informe que la révision du PLU ne peut permettre la résolution de conflit de voisinage. »

Requête n°6 : M. DEFERT Didier (parcelle AL237), demande que l'espace « jardins et vergers » apposé sur la parcelle AL237, rue du Four, soit reculé afin de pouvoir envisager une construction à l'arrière de l'existant.

La parcelle AL237 est bâtie en façade sur rue et le reste de la parcelle devrait permettre d'accueillir une nouvelle construction sans ôter la totalité de l'espace identifié en « jardins et vergers à préserver ».

⇒ La commune décide de réduire l'espace jardin pour permettre la réalisation d'une construction au niveau de celle existante sur la parcelle voisine.

Requête n°7 : Mme FERNANDES Patricia, habitante de la rue de la Gare, souhaite informer les élus des nuisances et problématiques de voisinage liées à une entreprise dans le secteur de la Gare.

⇒ La commune informe que la révision du PLU ne peut permettre la résolution de conflits de voisinage. Toutefois, le règlement du PLU a été revu pour assurer une meilleure intégration paysagère des activités économiques notamment vis-à-vis du voisinage. Le règlement prévoit l'interdiction des dépôts et stockages et l'édification de clôtures paysagères.

Requête n°8 : M. HUGOT Francis, parcelles AC69-70-71 souhaite réaliser un projet permettant de construire plusieurs maisons dans la profondeur des parcelles citées.

⇒ La commission rappelle que dans le cadre du bilan de concertation annexé à la délibération communautaire d'arrêt du PLU, elle avait accordé un avis favorable à la demande M. HUGOT Francis, les plans de zonage du PLU ont donc déjà été modifiés en tenant compte de cette requête.

Pour rappel voici la réponse qui avait été apportée à M. HUGOT Francis dans le cadre du bilan de concertation avant arrêt du PLU :
« La révision du PLU permet d'interroger les espaces potentiels en densification sur l'ensemble du territoire communal. En cela, la commune n'a pas la volonté de bloquer les projets cohérents permettant d'accueillir de nouveaux habitants. Pour autant, elle souhaite encadrer ces possibilités pour éviter des formes urbaines qui induiraient des conflits d'usage ou des problèmes structurels (réseaux, risque incendies, etc...). Elle souhaite également protéger les espaces de respiration existants sur le territoire pour que les espaces qui méritent d'être protégés le soient.
A noter que la commune est donc favorable à la réalisation de ce projet dans la mesure où le fond de la parcelle est préservé afin de conserver un cœur d'ilot vert. De plus elle ajoute que le règlement écrit autorise les changements de destination en zone urbaine afin de favoriser la réhabilitation de bâtiments inoccupés dans le bourg. »

Requête n°9 : M. BALCAEN Patrice est exploitant agricole à LUSIGNY-SUR-BARSE, les bâtiments liés à son exploitation de polyculture-élevage sont situés rue Raymond Poincaré et sont classés en zone agricole du PLU. Une partie de ses terrains non bâtis est située en zone humide identifiée par le PNR de la Forêt d'Orient. M. BALCAEN Patrice souhaite savoir s'il peut réhabiliter ou construire une maison sur ses terrains, et également s'il peut construire un bâtiment pour son activité en zone humide.

⇒ Constructibilité pour l'habitat en zone agricole : La zone agricole autorise les nouvelles constructions à destination d'habitat sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole. Cela signifie que seuls les élevages dits « sensibles » peuvent justifier la construction d'une maison, M. BALCAEN Patrice élevant des bovins il rentre dans ce cadre. La commission précise cependant que ces dispositions s'appliquent uniquement lorsque l'activité est existante, ainsi en cas de cessation de l'activité d'élevage, il ne sera plus possible de construire une maison sur les parcelles situées en zone A. Concernant la réhabilitation d'une maison existante, celle-ci est autorisée pour tous, exploitants et tiers, en zone agricole selon les conditions fixées par le règlement écrit.

⇒ Constructibilité en zone humide : La commission attire l'attention de M. BALCAEN sur l'importance de respecter le principe « Eviter-Réduire-Compenser », ainsi considérant l'espace libre encore disponible sur ses parcelles, il est possible d'envisager la construction d'un nouveau bâtiment en-dehors de la zone humide, évitant ainsi les impacts sur cette dernière.

Requête n°10 : Mme BONNASSOT Véronique souhaite savoir si le classement de sa parcelle en « espace de centralité » a un impact sur sa maison.

⇒ La commission explique que « l'espace de centralité » n'impacte pas les constructions d'habitat existantes, il s'agit uniquement d'un espace identifié afin de privilégier l'implantation des commerces en centralité.

Requête n°11 : Mme et M. HUGUENOT, parcelle AI 57, souhaitent que le positionnement de la zone d'urbanisation future soit repensé.

La commission souligne que modifier le positionnement de la zone 1AU selon le schéma soumis par Mme et M. HUGUENOT revient à étirer davantage l'urbanisation et ce vers des zones sensibles classées en zone naturelle et répertoriées comme des zones à dominante humide. Ce type d'aménagement serait contraire à l'objectif fixé par la commune dans son PADD « *Prôner une urbanisation maîtrisée et vertueuse* » dans lequel il est précisé que « *Les développements futurs de la commune se feront à proximité du centre et des équipements lorsque cela est possible afin de lutter contre l'étalement et le morcellement du tissu urbain, les hameaux notamment ne peuvent se développer davantage en-dehors de leurs limites actuelles. Cela permet de maintenir la cohérence paysagère mais également de préserver les terres agricoles.* »

⇒ La commission n'est pas favorable à la réorganisation de la zone 1AU, elle précise cependant que l'OAP sera modifiée afin que celle-ci permette de maintenir les accès actuels sur la RD619 pour les constructions existantes, et d'interdire les accès sur la RD619 pour les nouvelles constructions situées dans la zone d'urbanisation future.

Pour rappel voici la réponse qui avait été apportée à Mme et M. HUGUENOT dans le cadre du bilan de concertation avant arrêt du PLU :
« La commune informe qu'elle ne peut pas accéder à la demande du requêteur, le zonage actuel permet d'offrir des possibilités de construction à proximité du centre et de ses équipements en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles. En délimitant une zone d'urbanisation future qui s'étendrait jusqu'au bout de la parcelle 95, le PLU augmenterait la consommation d'espaces naturels. Pour cette raison il a été décidé de maintenir cette zone 1AUA telle que délimitée dans le PLU approuvé en 2021. »

Requête n°12 : L'EPTB Seine Grands Lacs informe la commune qu'un projet de centrale hydroélectrique pourrait être développé sur 2 déversoirs, le dossier relatif à ces projets est porté à connaissance de la commission. Ainsi, l'EPTB demande que le règlement écrit permette la construction de ce type d'installation dans les zones impactées par le projet.

⇒ La commission souligne que le projet le plus adapté est celui qui prévu sur le déversoir à proximité du hameau de Larivour. La commission étant favorable à ce projet, le règlement écrit sera adapté de sorte à permettre la réalisation de cette centrale en autorisant les équipements liés au développement d'énergie renouvelable hydroélectrique.

Requête n°13 : Mme MALARMEY-BERTHAUX Nadège, demande à ce que la parcelle ZV 5 ne soit pas identifiée en Espaces Boisés Classés. En effet, elle précise qu'il s'agit d'un ancien verger aujourd'hui en friche, où une végétation ne présentant pas d'intérêt s'est développée, qu'elle souhaite replanter. Elle souhaite pouvoir remettre un état sa propriété pour y replanter un verger.

⇒ La commission indique que dans le bilan de concertation annexé à la délibération d'arrêt du PLU, elle avait répondu favorablement à cette demande, en conséquence l'EBC avait été retiré de la parcelle ZV 5.

Pour rappel voici la réponse qui avait été apportée à Mme MALARMEY-BERTHAUX Nadège dans le cadre du bilan de concertation avant arrêt du PLU :
« Cette parcelle est en zone naturelle du PLU et protégée au titre des EBC du PLU de 2021. Elle est occupée par des petites constructions. Il est décidé de retirer l'espace boisé classé. »

Requête n°14 : La commune de LUSIGNY-SUR-BARSE demande à ce que soit annexée au PLU la délibération du 25 novembre 2025 actant la création d'une servitude dans la zone d'activités de la gare.

⇒ Le PLU sera adapté pour prendre en compte cette décision et adapter le zonage en reclassant en N la partie de la parcelle ZH 96 à partir du bâtiment. Cette partie est concernée par une zone humide et inscrite dans un secteur sensible du point de vue environnementale et à proximité d'habitations. Dans ce cadre, il sera apposé une frange paysagère afin de créer une bande végétalisée au sud de ce bâtiment pour une meilleure intégration paysagère et réduire les impacts au sein de ce secteur sensible.

Requête n°15 : M. et Mme RODRIGUES Yannick demande qu'un lot issu d'une division réalisée en 2015 demeure constructible. Il s'agit d'une division foncière ancienne, actée par notaire en 2015 mais non répercutée au cadastre, qui a conduit à classer en espace vert une parcelle (le "lot 3") que le propriétaire souhaite rendre constructible. Il souhaite céder sa maison actuelle à ses enfants et construire une nouvelle résidence pour lui-même sur le lot 3. Il est confirmé que ce lot est desservi par les réseaux, et a un accès.

⇒ La commission décide de modifier le plan de zonage du PLU afin de reclasser la parcelle issue du lot n°3 de la propriété de : M. et Mme RODRIGUES Yannick en zone constructible. Cela permet de corriger une incohérence entre l'acte notarié et du document parcellaire de 2015.

Requête n°16 : Mme HURPET Hélène a adressé au commissaire-enquêteur un document abordant plusieurs observations et suggestions : les mobilités des habitants résidant rue de Chantelot, la réglementation des clôtures, les dispositions des Orientations d'Aménagement de Programmation.

⇒ Mobilités rue de Chantelot et RD619 : la commission partage les constats formulés dans le document transmis, elle informe cependant que ces problématiques très spécifiques ne peuvent pas être traitées à travers le PLU. La commune a engagé des études pour améliorer la traversée de Lusigny par la RD619 et le carrefour avec la rue de Chantelot sera donc vu lors des travaux si la commune réussit à les engager.

⇒ Réglementation des clôtures en limite des zones agricoles et naturelles : Mme HURPET Hélène demande à ce que le règlement écrit prévoit l'installation de clôtures végétalisées et surélevées sur les limites séparatives situées en bordure de l'espace agricole ou naturel. La commission informe que le règlement écrit prévoit la possibilité de végétaliser les clôtures en limites séparatives et impose un rehaussement de 10 cm pour celles situées en limite de l'espace agricole/naturel pour permettre le passage de la petite faune.

⇒ Remarques sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation : Mme. HURPET Hélène formule plusieurs suggestions sur les OAP réalisées, la commission souligne que ces remarques sont intéressantes et pourront être portées à l'information des futurs aménageurs, cependant les OAP actuelles vont dans le sens des demandes de Mme HURPET Hélène et sont maintenues telles que présentées lors de l'enquête publique.

Requête n°17 : M. LAUNOY Alain demande que la parcelle AP 55 soit rendue entièrement constructible.

Le zonage de cette parcelle avait déjà été modifié suite au bilan de concertation réalisé avant l'arrêt du PLU. Initialement classée en zone agricole (A) en raison de l'activité du propriétaire, une partie de la parcelle le long de la rue a été rendue constructible pour permettre la construction d'une habitation, tandis que l'arrière a été classé en "jardins et vergers » afin d'éviter la création d'un "double rideau ».

⇒ La commission ne peut pas accéder à cette demande et maintient le zonage actuel, qui autorise une construction en front de rue tout en préservant un espace jardin à l'arrière, qui sera légèrement réduit pour faciliter l'implantation d'une construction, afin d'empêcher la création d'un second rideau de bâti et de préserver la qualité urbaine du secteur.

Pour rappel voici la réponse qui avait été apportée à M. LAUNOY Alain dans le cadre du bilan de concertation avant arrêt du PLU :
« M. LAUNOY Alain était encore exploitant au moment de la concertation spécifique à l'économie agricole. les parcelles AP55-27-54 et l'avant de la parcelle AP59 sont occupées par sa maison, des garages, et la maison de sa mère. Pour cela, il s'avère plus opportun de les classer en zone UA ; la commune est favorable au classement en zone urbaine d'une partie de ce foncier. En effet, ces parcelles représentant une surface constructible importante, la commune décide de maintenir un espace de « jardins et vergers » sur l'arrière de la parcelle AP57 et sur une partie de la parcelle AP55. Cela permet à la commune d'éviter un mode de construction qu'elle ne souhaite pas favoriser, tels que des constructions en troisième rideau et des conflits d'usage et des problèmes de sécurité et d'accès sur ces parcelles si plusieurs habitations y étaient installées. Ainsi, conformément aux objectifs qu'elle s'est fixée dans son PADD à l'objectif 2.1 « Contribuer au maintien des qualités architecturales, paysagères et urbaines du territoire. ». »

Requête n°18 : M. PESENTI René demande à ce que la parcelle ZI78, aujourd'hui classée en zone agricole, soit reclassée en zone 1AUY pour permettre l'implantation d'un bâtiment d'activités.

La commission rappelle le contexte qui a permis le maintien de la zone 1AUY en limite de COURTERANGES. LUSIGNY-SUR-BARSE étant soumise à l'application de la loi littoral, le PLU doit respecter le principe d'urbanisation en continue c'est-à-dire ne pas développer des sites déconnectés du bourg-centre. La commission a donc du fortement argumenter en faveur du maintien de cette zone, elle a notamment mis en avant le fait que cette zone avait toujours été pensée comme une zone intercommunale à cheval sur les communes de COURTERANGES et LUSIGNY-SUR-BARSE. Cela a permis de valider le maintien de la zone 1AUY sans extension de cette dernière.
De plus, il est rappelé que le PLU doit être compatible avec le SCoT des Territoires de l'Aube. Ce dernier prévoit que les zones d'activités économiques ne doivent pas être étendues, ainsi la commune ne peut pas étendre ses zones d'activités au-delà des limites fixées dans le PLU approuvé en 2021.

⇒ La commission ne peut donc pas accéder à cette demande au risque de remettre en cause la compatibilité du PLU avec le SCoT des Territoires de l'Aube et la loi littoral.

Requête n°19 : M. MARY Sébastien, habitant du hameau de Larrivour, attire l'attention de la commission sur la dangerosité des circulations dans le hameau tant pour les voitures que pour les cyclistes. Il suggère que soit aménagée une liaison douce entre Larrivour et la vélovoie en prenant appui sur un chemin existant.

⇒ Le positionnement du hameau et la forme de la voirie a toujours rendu très dangereux la traversée et l'accès à ce moment. A cela s'ajoute des vitesses excessives et des usages différents de la routes ou se mêlent automobiles, deux roues, vélos, camions et engins agricoles.
S'agissant d'un route départementale la commune ne peut pas engager de travaux et ne peut pas décider des aménagements qui pourraient être réalisés.
La commission souligne la pertinence des remarques et de la proposition de M. MARY Sébastien, elle précise cependant que la révision du PLU ne permet pas de créer un projet de liaison douce ;

a moins que le conseil départemental le souhaite et demande un emplacement réservé ; ce qui n'a pas été le cas durant les travaux du PLU auquel il a été associé.
La vélovoie qui existe et permet de rejoindre GERAUDOT et l'agglomération troyenne longe le canal de la Morge.
La commune fera néanmoins part de cette remarque au conseil départemental car il serait en effet intéressant qu'un jour une liaison permettre de rejoindre la vélovoie depuis le hameau de Larivour.

Requête n°20 : M. VEYRIER Sébastien, parcelles AH28, 29, 30, souhaite attirer l'attention de la commission sur les problématiques de mobilité dans le quartier de la Gare :

- Les véhicules poids-lourds des entreprises de la zone d'activités rendent la circulation complexe pour les habitants du quartier, il faudra que ces problématiques soient intégrées lors de l'aménagement de la zone d'urbanisation future : la commission souligne que ces remarques sont intéressantes et pourront être portées à l'attention des futurs aménageurs au moment de la conception du projet. Cependant les OAP actuelles vont dans le sens des demandes formulées et sont maintenues telles que présentées lors de l'enquête publique.

- La traversée de la RD619 qui se révèle souvent dangereuse pour les piétons : la commission partage les constats formulés dans le document transmis, elle informe cependant que ces problématiques très spécifiques ne peuvent pas être traitées à travers le PLU. La commune a engagé des études pour améliorer la traversée de Lusigny par la RD619.

Concernant le traitement des clôtures dans le quartier de la Gare, la commission rappelle que des règles ont été fixées dans le PLU tant pour les habitations que pour les bâtiments d'activité afin d'assurer une insertion paysagère satisfaisante des bâtiments : clôtures avec végétaux, interdiction des dépôts et stockages. Cependant, cela ne permet pas d'intervenir sur des clôtures déjà existantes bien que celles-ci génèrent des conflits de voisinage. Cette situation ne peut donc pas être traitée dans le cadre de la révision du PLU.

Réponses à l'avis du PNR Fo :

- La commune complètera le règlement écrit du PLU selon les recommandations du PNR Fo concernant les règles s'appliquant aux éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 CU. Elle veillera également au respect de ces dispositions.

- Les OAP portant sur la zone 1AU et 1AUY, secteur de la Gare, intègrent les problématiques de transition de l'espace résidentiel à l'espace productif. La commune y a intégré la réalisation de haies permettant de limiter les nuisances visuelles. De plus, la commission rappelle qu'elle suit attentivement ces conflits de voisinage, elle a dans ce cadre discuter avec les différents partis et organiser une médiation.

- Le dimensionnement de la zone UY, quartier de la Gare, sera revu de manière à suivre la recommandation du PNR ce qui permettra d'assurer la préservation des zones humides et de mieux prendre en compte la proximité avec des habitations.

Réponses à l'avis de la Chambre d'Agriculture :

- Concernant la création d'une zone agricole inconstructible : cette dernière a été évoquée à plusieurs reprises en réunion, cette réflexion est née de la volonté de la commission de conserver des entrées de villes qualitatives. Pour cette raison, la commission souhaite maintenir la zone agricole inconstructible telle que présentée à l'enquête publique.

- Concernant le hameau de Beaumont, une réunion de concertation avec les exploitants a été organisée afin de localiser les bâtiments agricoles. Lors de cette réunion, le hameau de Beaumont n'a pas été fléché comme accueillant actuellement une activité agricole. De plus, les bâtiments implantés à l'alignement ou à proximité de la voie de Beaumont sont majoritairement inclus dans la bande inconstructible de 100 mètres relative à l'application de la loi Littoral.

Complétude des réponses apportées à la demande du M. le Commissaire-Enquêteur

1 - La commune a souhaité contribuer au maintien des qualités architecturales, paysagères et urbaines du territoire. Le maintien de la qualité visuelle de la commune repose également sur la sauvegarde des éléments végétaux patrimoniaux du bourg. Ainsi, une mise en valeur des espaces plantés et une préservation des espaces de respiration au sein du tissu urbain garantissent le maintien des qualités architecturales, paysagères et urbaines du territoire. Des espaces de jardins et vergers ont donc été identifiés par la commission en espaces de jardins et de vergers au titre de l'article L.151-19 CU.

Pour garantir le maintien et le développement économique, la commune est favorable à la réduction de l'espace jardins sur la parcelle de M. BERTHAULT Gilles afin de permettre la réalisation d'un nouvel atelier tout en conservant un fond de parcelle vert participant au maintien de cœur d'ilot vert.

Afin d'être cohérent avec dispositions notariales et d'un document parcellaire justifiant de la possibilité acquise par Mme et M. RODRIGUES Yannick d'une décision d'aménagement de sa parcelle, la commission est favorable au reclassement dans l'intégralité de sa parcelle et le retrait de l'espace jardins et vergers à conserver.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable « *prône une urbanisation maîtrisée et vertueuse* » dans lequel il est précisé que « *Les développements futurs de la commune se feront à proximité du centre et des équipements lorsque cela est possible afin de lutter contre l'étalement et le morcellement du tissu urbain, les hameaux notamment ne peuvent se développer davantage en-dehors de leurs limites actuelles. Cela permet de maintenir la cohérence paysagère mais également de préserver les terres agricoles.*

Le zonage actuel portant sur la parcelle de Mme et M. HUGUENOT permet d'offrir des possibilités de construction à proximité du centre et de ses équipements en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles. En délimitant une zone d'urbanisation future qui s'étendrait jusqu'au bout de la parcelle 95, le PLU augmenterait la consommation d'espaces naturels. Pour cette raison il a été décidé de maintenir cette zone 1AUA telle que délimitée dans le PLU approuvé en 2021. Il convient également en conservant cet aménagement de réduire les nuisances générées par la voie ferrée située à proximité.

Néanmoins l'OAP sera modifiée pour permettre de maintenir les accès actuels sur la RD 619 pour les nouvelles constructions situées en zone d'urbanisation future.

2 - Le Conseil Municipal peut décider de soumettre les clôtures à déclaration sur son territoire, en application du nouvel article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Considérant que les clôtures peuvent avoir un impact sur la qualité paysagère, architecturale et environnementale du territoire communal, le Plan Local d'Urbanisme de la commune fixe des règles spécifiques relatives à l'aspect, aux matériaux, et à l'implantation des clôtures.

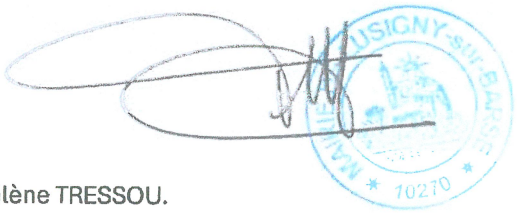
Il est nécessaire pour assurer le respect de ces règles et une cohérence d'ensemble de soumettre les clôtures à déclaration préalable dans l'ensemble du territoire communal.

3 – Les deux demandes d'aménagements de voirie seront traitées dans les études déjà engagées par la commune pour l'amélioration de la traversée de la commune par la RD 619 et le carrefour Chantelot, ainsi que sur la traversée du Hameau de Larivour.

4 – Le projet de centrale hydroélectrique par l'EPTB correspondant aux attentes de la commission est celui implanté sur le déversoir à proximité du hameau de Larivour. Le règlement écrit sera adapté pour permettre la réalisation de cette centrale en autorisant les équipements liés au développement d'énergie renouvelable hydroélectrique.

LUSIGNY-SUR-BARSE, le 15 janvier 2026.

Le Maire,



Marie-Hélène TRESSOU.