

Conclusions et avis motivés du Commissaire enquêteur de l'enquête publique concernant la modification de droit commun N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de STEINTE-MAURE (Aube),



Le 10 juillet 2026

Le Commissaire enquêteur

Gérard BRU

Destinataires :

TROYES CHAMPAGNE METROPOLE

Mairie de STEINTE-MAURE

Tribunal Administratif de Châlons en Champagne

1) Objet de l'enquête

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Elle permet de recueillir les observations du public sur le projet présenté.

Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par l'autorité compétente pour prendre la décision.

L'enquête concerne modification de droit commun n°1 du PLU de Sainte-Maure qui a été prescrite le 20 avril 2026 par Troyes Champagne Métropole.

Les modifications apportées dans le cadre de la modification n°1 permettent principalement de réduire les surfaces constructibles et d'identifier les éléments de paysage de la commune au sein de l'espace urbain et au sein de l'espace agricole.

En ce qui concerne les impacts indirects potentiels sur les zones Natura 2000 les plus proches, la modification du PLU assure une meilleure protection des éléments naturels du territoire pouvant présenter une connexion avec ses sites particuliers.

Les adaptations réalisées par la modification n°1 n'ont pas d'incidence sur les vulnérabilités des sites Natura 2000 proches, des ZNIEFF du territoire et des Trames verte et bleue régionales et locales. Cette modification du PLU permet une meilleure prise en compte des éléments naturels locaux.

Aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation n'est donc définie.

La modification n°1 ne remet pas en cause les obligations de plantation à réaliser, les règles d'aspect des constructions définies au sein de la zone urbaine mixte unique et les règles de hauteur pour les habitations et activités définies au sein du règlement écrit ou les orientations définies au sein des Orientations d'Aménagement de Programmation.

La modification n°1 ne permet pas non plus de supprimer des haies ou des boisements pouvant remettre en cause la qualité paysagère locale. Au contraire la modification, permet l'identification de jardins, de vergers et de haies présentant un intérêt paysager et patrimonial au sein de l'espace urbain et de l'espace agricole.

La modification n°1 permet d'identifier les ensembles bâtis à protéger au titre de l'article L.151-19 CU. Il s'agit d'anciens corps de ferme traditionnels champenois pour lesquels des règles spécifiques de maintien des ordonnancements des façades, des éléments de modénatures, etc, ont été définies. Il s'agit donc principalement de longères et d'ensembles bâtis (longère + granges) qui constituent des corps de ferme. L'objectif est de maintenir l'organisation traditionnelle de ces éléments bâtis en cas de réhabilitation.

Impacts potentiels :

Afin d'identifier ces itinéraires et d'assurer le maintien de ces derniers en espaces piétons, ces derniers sont identifiés sur le règlement graphique et le règlement précise que les chemins identifiés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus comme sentiers cycles et piétonniers et leur continuité doit être assurée. De cette façon, aucun nouvel accès véhicules ne peut y être autorisé pour des projets de constructions. La modification du PLU a permis d'identifier les chemins ou itinéraires de randonnée sur le règlement graphique et d'assurer leur protection au sein du règlement écrit garantissant ainsi la compatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT.

La modification du PLU a permis de mettre à jour les emplacements réservés et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Mobilités » afin de compléter le travail engagé en matière de continuités de cheminements doux engagé dans le PLU 2013 garantissant ainsi la compatibilité du document d'urbanisme avec le SCoT.

Par conséquent, la modification n°1 présente donc des incidences positives sur l'accessibilité et les transports en permettant le maintien des cheminements existants et offrant à la commune des outils (emplacements réservés) permettant de compléter les itinéraires piétons et cycles. Aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation n'est donc définie.

La modification du PLU vise à reprendre les limites de la zone UC le long de la vallée de la Seine pour prendre en compte le zonage réglementaire du PPRi. De cette façon, ces zones sont reclassées en zone naturelle protégée NP et la commune s'assure de la protection des habitants sur ces secteurs en interdisant les constructions.

En ce qui concerne les autres risques naturels, les adaptations apportées dans le cadre de la modification n°1 du PLU tiennent compte des risques naturels présents sur le territoire.

Les adaptations de la modification n°1 du PLU n'ont pas pour effet d'augmenter les risques technologiques sur le territoire. De plus, la modification n°1 du PLU permet de réduire les surfaces constructibles.

Par conséquent, la modification n°1 n'a pas d'incidence négative sur la gestion des risques industriels et des pollutions ou sur l'exposition des populations face à ces risques et nuisances. Aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation n'est donc définie.

Les modifications apportées dans le cadre de la modification n°1 permettent de réduire fortement les possibilités d'extension du tissu bâti sur des espaces naturels et agricoles. Les possibilités de construction sont entièrement situées en confortement de l'enveloppe urbaine ce qui permet de lutter contre l'étalement urbain.

Par conséquent, la modification n°1 n'a pas d'incidence négative sur la consommation d'espaces et l'étalement urbain.

Elle permet au contraire de réduire les extensions de l'urbanisation sur des terres agricoles ou naturelles et de répondre aux objectifs de modération de la consommation d'espaces du SCoT des Territoires de l'Aube (voir titre III.3.D). Aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation n'est donc définie.

En ce qui concerne le système d'assainissement, celui-ci reste non collectif sur l'ensemble de la commune à l'exception du lycée privé. La modification du PLU vise à réduire les zones d'urbanisation future au sein du village et ne modifie pas les dispositions applicables à la zone spécifique au lycée privé.

Ainsi, la modification du PLU ne remet pas en cause le travail mené dans le cadre du zonage d'assainissement et d'évolution du Système de Traitement des Eaux Usées du lycée privé. En ce qui concerne l'alimentation en eau potable, la révision du PLU permet de réduire les zones d'urbanisation future au sein du village et d'organiser dans le temps l'ouverture à l'urbanisation des zones restantes.

De cette façon, la commune aura une meilleure maîtrise de ces besoins en eau potable et il apparaît que la modification du PLU n'engendre pas de besoin supplémentaire par rapport au PLU de 2013 qui a été dimensionné en cohérence avec le captage Pultine 2, créé en 2012.

Enfin, la modification du PLU permet de prendre en compte L'arrêté préfectoral n°ARS-SE-2023-03 en date du 07 février 2023 en adaptant les limites de la zone NK au périmètre de captage rapproché défini au sein de cet arrêté. La modification du PLU permet ainsi une meilleure protection du captage.

Par conséquent, les adaptations réalisées dans le cadre de la modification n°1 présentent des incidences positives en matière d'assainissement et d'alimentation en eau potable. Aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation n'est donc définie.

La modification apportée dans le cadre de la modification n°1 permet de rendre le PLU compatible avec le SCoT des Territoires de l'Aube.

La modification apportée dans le cadre de la modification n°1 permet entre autres la réduction des surfaces constructibles, la préservation des éléments végétaux et l'adaptation des pièces du PLU en conséquence.

Par conséquent, la modification n°1 n'a pas d'incidence sur l'air et le climat et n'impacte pas les possibilités de développement des énergies renouvelables sur le territoire communal. Aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation n'est donc définie.

Incidences cumulées

Pour ce qui est de l'analyse des incidences, l'analyse des incidences probables de la modification du PLU et des choix communaux a permis de démontrer l'absence d'impact notable sur l'environnement.

Les incidences et impacts relevés étant fortement limités par les choix établis par la commune dans le cadre des réflexions portées sur la modification du PLU qui pour rappel a uniquement pour but de rendre le document d'urbanisme compatible avec les orientations et objectifs du SCoT des Territoires de l'Aube.

Il apparaît donc que la somme des incidences de l'ensemble des thématiques environnementales ne présente pas d'impact notable mais permettent une meilleure prise en compte de l'environnement et de la santé humaine.

2) Formalités administratives préalables à l'enquête

L'élaboration du PLU fait suite à la délibération du Conseil Municipal n°2023/06/29/06 en date du 19 juin 2023.

La commune a adopté le bilan de la concertation et arrêté le projet de modification du PLU qui a été soumis à l'avis des services de l'Etat, des Personnes Publiques Associées et Consultées.

A la demande de TROYES CHAMPAGNE METROPOLE, le Tribunal Administratif de CHÂLONS EN CHAMPAGNE m'a désigné comme commissaire enquêteur, par décision du 25 septembre 2025.

J'ai pris contact avec les services du Directeur du service urbanisme de TROYES CHAMPAGNE METROPOLE pour examiner les détails de l'enquête. Toutes les conditions étant réunies, le 20 avril 2026, le Président de TROYES CHAMPAGNE METROPOLE a pris un arrêté fixant les modalités de l'enquête publique.

L'arrêté préfectoral PCICP_2026-0061 portant ouverture d'une enquête publique préalable à la modification n°1 de droit commun du PLU de la commune de SAINTE-MAURE, prévoit une durée d'enquête pendant 35 jours consécutifs du mardi 19 mai 2026 à 14 heures 00 (ouverture) au lundi 22 juin 2026 à 17 h 00 (Clôture).

Le public a pu consulter le dossier aux heures et jours d'ouverture de la mairie.

En outre, j'ai tenu 5 permanences :

Permanences de l'enquête publique révision du PLU de SAINTE-MAURE		
Dates	Mairies	Horaires
Mardi 19 mai 2026 (ouverture)	SAINTE-MAURE	14h00 à 17h00
Jeudi 28 mai	SAINTE-MAURE	14h00 à 17h00
Mercredi 3 juin	SAINTE-MAURE	14h00 à 17h00
Samedi 13 juin	SAINTE-MAURE	14h00 à 17h00
Lundi 22 juin (Clôture)	SAINTE-MAURE	9h00 à 12h00

Dans le cadre de la dématérialisation de l'enquête, le dossier était disponible sur le site internet XDEMAT/XENQUETES de TROYES CHAMPAGNE METROPOLE dédié aux enquêtes publiques pour toutes les communes de son territoire, et il était également accessible depuis un ordinateur en mairie.

Les observations pouvaient être déposées sur le registre papier en mairie, être envoyées en mairie par courrier ou transmises sur le registre dématérialisé ouvert pour l'enquête.

En application de l'article R 123-18 du code de l'environnement, le 24 juin 2026, j'ai envoyé un procès-verbal de synthèse des observations du public, et celles formulées par ses soins à M. le Maire et à M. le Directeur du service urbanisme de TCM.

Un mémoire en réponse, m'a été transmis en date du mercredi 8 juillet 2026.

3) Composition du dossier d'enquête

Le dossier proposé à l'enquête publique comporte les pièces exigées par la législation en vigueur, à savoir un rapport de présentation, le PADD, les OAP, le règlement composé d'une partie écrite et d'une partie graphique, des annexes.

Il comporte les délibérations principales de la prescription du PLU à son arrêt. Il intègre l'avis des PPA (Personnes Publiques Associées) et des PPC (Personnes Publiques Consultées). Il présente le bilan de la concertation.

Il comprend également les pièces exigées par le code de l'environnement.

:

4) Synthèse des observations

Malgré la chaleur étouffante, le public s'est manifesté : 22 observations écrites ont été formulées sur le registre papier, une sur le site internet de TCM.

Les observations formulées ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse et d'un mémoire en réponse de la part de la collectivité locale (autorité compétente).

5) Conclusions et avis motivés du Commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur, après avoir :

- Étudié le dossier de projet d'élaboration du PLU et entendu les explications de M. le Maire.
- Coté et paraphé le registre d'enquête, puis procédé à sa fermeture.
- Vérifié les affichages en Mairie et constaté, pour ceux disposés en extérieur, qu'ils étaient bien visibles.
- Constaté les publications réglementaires dans la presse.
- Vérifié le contenu du dossier d'enquête, paraphé la page de garde, les plans.
- Reçu le public pendant les permanences.
- Pris en considération les avis formulés par les représentants des différents services consultés dans le cadre du projet d'élaboration du PLU.
- Les observations du public et celles émises par ses soins.
- Examiné les réponses apportées par le pétitionnaire au PV de synthèse des observations du public.
- Examiné les dispositions prises en considération dans le cadre de la dématérialisation.

Et eu égard aux éléments développés dans son rapport

Considère que :

- La concertation en amont de l'arrêt du PLU a respecté les engagements pris dans la délibération de prescription du PLU, avec :
- La mise à disposition du public d'un registre, dès le 19 mai 2026, et la possibilité de consulter, en mairie, les éléments du dossier.
- Une large information du public a été faite.
- La modification n°1 du PLU n'a pas d'incidence sur la consommation des espaces puisqu'il s'agit de favoriser le développement urbain au sein du village sans ouvrir de nouvelle zone urbaine ou d'urbanisation future.
- Cette modification est cohérente avec les objectifs du PADD ; elle vise notamment à travailler pour la cohérence et l'équilibre du tissu urbanisé et à maintenir des coupures vertes au sein du bourg.
- Ainsi la modification du PLU :
 - ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
 - ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
 - ne comporte pas de graves risques de nuisance.
- Cette modification est conforme aux objectifs des dispositions législatives et réglementaires.

Vu les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation constituent des "zooms" sur des secteurs d'enjeux. Sur le territoire de la commune de Sainte-Maure, il s'agit des secteurs dit « Les Troprès », « Le Bas des Perrières », « Champs-Saint-Père », « Les Accins », « Le haut de Vannes », « cœur du hameau de Vannes », « Champs de la fête ». Ces secteurs correspondent à des zones urbaines ou à urbaniser destinées à l'habitat.

Conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les orientations d'aménagement définies sur ces secteurs visent à favoriser un aménagement cohérent et de qualité à l'intérieur de ces zones, ainsi qu'une bonne intégration de ces zones dans le village.

Vu les conditions d'aménagement des différentes zones à urbaniser de la commune

Conformément aux dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale de la région troyenne visant à favoriser un développement progressif et mesuré de la commune, une hiérarchisation dans l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser est introduite à travers la mise en place d'un échéancier prévisionnel.

L'urbanisation des zones à urbaniser est ainsi conditionnée par le respect de l'échéancier prévisionnel suivant :

Zones 1AUA1	Zone 1AUA2
Echéance d'ouverture à l'urbanisation : dès la date d'approbation du P.L.U.	Echéance d'ouverture à l'urbanisation : à partir du 4^{er} janvier 2020 1^{er} janvier 2036 , et sous réserve que toutes les zones 1AUA1 soient urbanisées à hauteur de 70% 50% (urbanisées sous-entend ici viabilisées, construites et aménagées selon les principes des orientations d'aménagement).

Vu la modification n°1 apportée au règlement écrit du PLU

Vu pour être annexé à l'arrêté n° AH_2026_0061 du 18 avril 2026 soumettant à enquête publique la modification n°1 du PLU.

Engagement de la modification n°1 du PLU le 29 Juin 2023

Révisions allégées n°1 et 2 approuvées le 06 Décembre 2018

Modification simplifiée n°1 approuvée le 22 Février 2018

Révision n°2 du POS en PLU approuvée le 23 septembre 2013

Considérant, que les observations formulées ne sont pas susceptibles d'une remise en cause du projet de modification du PLU et peuvent permettre d'apporter une amélioration à ce projet.

Considérant les moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :

- Un registre destiné aux observations de toute personne intéressée a été mis tout au long de la procédure à la disposition du public, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture.
- La possibilité de consulter le dossier et de déposer des contributions sur le site XDEMAT enquêtes publiques.
- Possibilité d'écrire au maire.
- La tenue d'un débat lors de la réunion publique.

En conclusion,

La modification n°1 du PLU n'a pas d'incidence sur la consommation des espaces puisqu'il s'agit de favoriser le développement urbain au sein du village sans ouvrir de nouvelle zone urbaine ou d'urbanisation future.

Cette modification est cohérente avec les objectifs du PADD ; elle vise notamment à travailler pour la cohérence et l'équilibre du tissu urbanisé et à maintenir des coupures vertes au sein du bourg.

Ainsi la modification du PLU :

- a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- b) ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- c) ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Cette modification est conforme aux objectifs des dispositions législatives et réglementaires.

Je considère que les réponses apportées aux observations du public par le commissaire enquêteur et par l'autorité compétente représentant la collectivité locale sont satisfaisantes.

La commune de Sainte-Maure par son projet de modification n°1 de droit commun du PLU, pourra envisager un développement raisonné, globalement respectueux de son environnement, prenant en compte la volonté du législateur dans une gestion économe de l'espace, notamment agricole et en limitant l'artificialisation des terres.

Je considère que toutes les procédures d'élaboration du projet et de sa mise en enquête publique ont été respectées.

Que le public avait plusieurs possibilités de s'exprimer et d'apporter des observations.

En conséquence,

Je donne un avis favorable au projet de modification n°1 de droit commun du PLU de la commune de Sainte-Maure,

Avec la réserve suivante :

- Que soient prises en compte les réponses apportées aux observations du public par le maître d'ouvrage sur mon procès-verbal de synthèse, ainsi que sur mes remarques.

Le Commissaire enquêteur,

Gérard BRU

