

RÉGION GRAND EST

DEPARTEMENT DE L'AUBE

COMMUNE DE SAINT-GERMAIN

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-GERMAIN**

DU 6 NOVEMBRE AU 6 DECEMBRE 2025

COMMISSAIRE ENQUETEUR : SABINE CHARTIER-VALLET

RAPPORT CIRCONSTANCIE

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

A – RAPPORT CIRCONSTANCIE

SOMMAIRE

CHAPITRE VI – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

Chapitre I – Généralités et présentation de la procédure.....p. 6

I.1 – Cadre juridique de la révision du Plan local d'urbanismep. 6

I.2 – Autorités compétentes et gouvernance du projetp. 6

I.3 – Chronologie générale de la procédurep. 6

I.4 – Concertation préalable à l'enquête publiquep. 7

Chapitre II – Présentation du projet de révision du PLUp. 8

II.1 – Rôle et portée du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....p. 8

II.2 – Fondements du projet communal et enjeux identifiés.....p. 8

II.3 – Structure du PADD et orientations générales.....p. 8

Chapitre III – Analyse environnementale du projet de PLUp. 9

III.1 – Cadre réglementaire de l'évaluation environnementale.....p. 9

III.2 – Principaux enjeux environnementaux du territoire.....p. 10

III.3 – Incidences du projet de PLU sur l'environnement et appréciation de la prise en compte de l'environnement.....p. 10

Chapitre IV – Analyse des orientations d'aménagement et de programmation....p. 10

IV.1 – Rôle des OAP dans le projet de PLU.....p. 10

IV.2 – Présentation générale des OAP.....p. 11

IV.3 – Analyse des OAP.....p. 11

Chapitre V – Avis des personnes publiques associées (PPA).....	p. 13
V.1 – Rôle des Personnes Publiques Associées dans la procédure.....	p. 13
V.2 – Avis des Personnes Publiques Associées.....	p. 13
V. 3 – Appréciation d’ensemble des avis des Personnes Publiques Associées.....	p. 16
Chapitre VI – Déroulement de l’enquête publique et analyse des observations..	p. 16
VI.1 – Déroulement général de l’enquête publique.....	p. 16
VI.2 – Permanences et accueil du public.....	p. 17
VI.3 – Nature et volume des observations recueillies.....	p. 17
VI.4 – Synthèse thématique des observations du public.....	p. 18
VI.5 – Appréciation des observations par la Commissaire Enquêtrice.....	p. 18
VI.6 – Réponses du maître d’ouvrage.....	p. 19
Chapitre VII – Commentaires généraux et appréciation finale de la Commissaire enquêtrice.....	p. 21
VII.1 – Appréciation générale du déroulement de la procédure	p. 21
VII.2 – Appréciation de la participation du public.....	p. 21
VII.3 – Appréciation du projet de révision du PLU.....	p. 22
VII.4 – Prise en compte des avis et des observations.....	p. 22
VII.5 – Conclusion du rapport circonstancié.....	p. 22

Le présent rapport circonstancié est établi à l'issue de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Germain.

Il est rédigé conformément aux dispositions du Code de l'environnement et du Code de l'urbanisme.

Ce rapport a pour objet de retracer de manière détaillée et circonstanciée :

- le contexte et l'organisation de l'enquête publique,
- le déroulement de la procédure,
- la nature et le contenu des observations du public,
- l'analyse de ces observations au regard du projet,
- les réponses apportées par le maître d'ouvrage,
- les commentaires et appréciations de la Commissaire Enquêtrice.

CHAPITRE I – GÉNÉRALITÉS ET PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

I.1 – Cadre juridique de la révision du PLU

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Germain a été engagée par délibération du conseil municipal en date du 11 avril 2023. Cette délibération a simultanément prescrit la révision du document d'urbanisme et fixé les modalités de la concertation préalable, conformément aux articles L.103-2 à L.103-6 du Code de l'urbanisme.

La procédure s'inscrit dans le cadre des dispositions du Code de l'urbanisme relatives à la révision des PLU (articles L.153-1 à L.153-35) et des dispositions du Code de l'environnement applicables aux enquêtes publiques (articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants).

Conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme, le projet de PLU arrêté a été soumis à enquête publique préalablement à son approbation.

I.2 – Autorités compétentes et gouvernance du projet

Depuis le transfert de la compétence urbanisme à Troyes Champagne Métropole, intervenu par arrêté préfectoral du 26 décembre 2024, l'élaboration et l'approbation du PLU relèvent de l'autorité intercommunale.

Le projet de révision du PLU a toutefois été initié par la commune de Saint-Germain, sous l'impulsion de son conseil municipal, et piloté en lien étroit avec les services de Troyes Champagne Métropole.

Les études ont été confiées à un bureau d'études spécialisé en urbanisme et paysage, sélectionné dans le cadre d'une procédure de mise en concurrence.

I.3 – Chronologie générale de la procédure

La procédure de révision du PLU s'est déroulée selon les principales étapes suivantes :

- 11 avril 2023 : prescription de la révision du PLU et définition des modalités de concertation
- 5 octobre 2023 : débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) au sein du conseil municipal
- 23 janvier 2024 et 13 novembre 2024 : réunions publiques de concertation
- 25 novembre 2024 : réunion avec les personnes publiques associées

➤ 3 juillet 2025 : arrêt du projet de PLU par le conseil communautaire de Troyes Champagne Métropole et approbation du bilan de la concertation

➤ juillet à octobre 2025 : consultation des personnes publiques associées

➤ 6 novembre au 6 décembre 2025 : déroulement de l'enquête publique.

Cette chronologie atteste du respect des différentes phases réglementaires prévues par les textes.

I.4 – Concertation préalable à l'enquête publique

La concertation préalable a été menée tout au long de la procédure de révision, conformément aux dispositions de l'article L.103-6 du Code de l'urbanisme.

Les modalités arrêtées par la délibération du 11 avril 2023 prévoyaient notamment :

- la mise à disposition d'un cahier de concertation en mairie
- la diffusion d'informations auprès de la population par voie d'affichage et de supports municipaux
- la possibilité pour le public de formuler des observations écrites
- l'organisation de réunions publiques d'information et d'échange
- l'établissement d'un bilan de concertation soumis à l'approbation de l'organe délibérant lors de l'arrêt du projet

Ces modalités ont été respectées tout au long de la procédure.

Deux réunions publiques se sont tenues, respectivement les 23 janvier 2024 et 13 novembre 2024, permettant de présenter les grandes orientations du projet, puis le projet arrêté de PLU.

Les observations formulées dans le cadre de cette concertation ont été analysées par la commune et Troyes Champagne Métropole. Certaines ont conduit à des ajustements du projet, sans remise en cause des orientations générales définies dans le PADD.

Le bilan de la concertation a été formalisé dans un document spécifique et approuvé par le conseil communautaire de Troyes Champagne Métropole lors de la délibération d'arrêt du PLU en date du 3 juillet 2025.

La Commissaire Enquêtrice constate que la concertation préalable a été conduite de manière continue, conforme aux obligations légales, et qu'elle a permis une information effective du public en amont de l'enquête publique.

CHAPITRE II – PRÉSENTATION DU PROJET DE RÉVISION DU PLU

II.1 – Rôle et portée du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue la pièce stratégique du Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme.

Il exprime les orientations générales d'aménagement et de développement retenues par la commune pour une période d'environ dix à douze ans. Il ne comporte pas de dispositions directement opposables aux autorisations d'urbanisme, mais il fixe le cadre de référence auquel doivent être compatibles le règlement écrit, le zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Dans le cadre de l'enquête publique, le PADD permet au public et à la Commissaire Enquêtrice d'apprécier la cohérence globale du projet communal, la vision de développement portée par les élus et la manière dont celle-ci est traduite dans les pièces réglementaires du PLU.

II.2 – Fondements du projet communal et enjeux identifiés

Le PADD de Saint-Germain s'appuie sur le diagnostic territorial établi en amont de la procédure, lequel a mis en évidence plusieurs enjeux structurants :

- la nécessité de maintenir une croissance démographique modérée
- la maîtrise de la consommation foncière dans un contexte de renforcement des exigences nationales en matière de sobriété foncière (loi Climat et Résilience)
- la préservation des espaces agricoles, qui constituent une composante majeure du territoire communal
- la protection des continuités écologiques, des haies et des milieux naturels sensibles
- le maintien de la qualité paysagère et du cadre de vie rural
- l'adaptation du territoire aux évolutions climatiques et environnementales.

Ces enjeux ont guidé l'élaboration des orientations du PADD et la hiérarchisation des choix d'aménagement.

II.3 – Structure du PADD et orientations générales

Le PADD est structuré autour de deux axes principaux, déclinés en plusieurs orientations.

Axe 1 – Stratégie urbaine et d'aménagement : travailler à un développement urbain plus cohérent de la commune

Cet axe vise à accompagner l'évolution démographique de la commune sans recourir à un étalement urbain excessif. Il repose notamment sur :

- la concentration prioritaire des nouvelles constructions au sein du bourg principal
- la limitation des extensions urbaines aux secteurs strictement encadrés
- la recherche d'une diversification de l'offre de logements
- la valorisation du renouvellement urbain et du comblement des dents creuses.

Axe 2 – Stratégie de valorisation territoriale : valoriser l'environnement, le paysage et le patrimoine comme vecteurs d'une cadre de vie de qualité

Ce second axe affirme la volonté de préserver durablement les ressources naturelles, agricoles et paysagères du territoire. Il se traduit par :

- la protection des terres agricoles et le soutien à leur vocation productive
- la préservation et le renforcement de la trame verte et bleue
- la prise en compte des paysages, des entrées de bourg et des lisières urbaines
- le développement des mobilités douces
- l'intégration des enjeux climatiques et énergétiques.

La Commissaire Enquêtrice constate que ces orientations sont cohérentes avec les objectifs des documents de planification supra-communaux, notamment le Schéma de Cohérence Territoriale et le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Égalité des Territoires.

CHAPITRE III – ANALYSE ENVIRONNEMENTALE DU PROJET DE PLU

III.1 – Cadre réglementaire de l'évaluation environnementale

La révision du PLU de Saint-Germain est soumise à évaluation environnementale en application du Code de l'urbanisme et de la directive européenne 2001/42/CE relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Cette évaluation a pour objet d'identifier, d'analyser et d'apprécier les effets potentiels du projet de PLU sur l'environnement, et d'intégrer, le cas échéant, des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts (démarche ERC).

III.2 – Principaux enjeux environnementaux du territoire

L'état initial de l'environnement met en évidence plusieurs enjeux majeurs :

- la présence de zones humides et de milieux naturels sensibles
- l'existence de continuités écologiques identifiées au titre de la trame verte et bleue
- des risques naturels liés notamment au ruissellement et aux remontées de nappes
- un paysage rural structuré par les espaces agricoles et les lisières bâties
- l'absence d'incidence directe sur des sites Natura 2000.

Ces éléments ont été pris en compte dans l'élaboration du projet de PLU.

III.3 – Incidences du projet de PLU sur l'environnement et appréciation de la prise en compte de l'environnement

L'analyse des incidences met en évidence que le projet privilégie majoritairement le renouvellement urbain et le comblement des dents creuses, limitant ainsi la consommation de nouveaux espaces agricoles ou naturels.

Les zones ouvertes à l'urbanisation sont localisées en continuité directe du tissu urbain existant et font l'objet d'un encadrement par des orientations d'aménagement.

Les milieux naturels sensibles et les zones humides identifiées ne sont pas ouverts à l'urbanisation.

La Commissaire Enquêtrice considère que le projet de PLU intègre de manière globale et cohérente les enjeux environnementaux identifiés.

Les choix opérés traduisent une volonté de concilier développement urbain modéré et préservation des ressources naturelles.

CHAPITRE IV – ANALYSE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

IV.1 – Rôle des OAP dans le projet de PLU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent, avec le règlement écrit et les documents graphiques, une pièce opposable du Plan Local d'Urbanisme, en application des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme.

Elles ont pour objet de préciser, pour des secteurs identifiés, les principes d'aménagement et de programmation auxquels devront se conformer les projets

d'urbanisme. Elles traduisent de manière opérationnelle les orientations générales définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Dans le cadre de l'enquête publique, l'analyse des OAP permet d'apprécier le degré d'encadrement des secteurs ouverts à l'urbanisation, la qualité des principes d'aménagement proposés et leur cohérence avec les objectifs de sobriété foncière, de qualité paysagère et de préservation de l'environnement.

IV.2 – Présentation générale des OAP

Le projet de PLU comporte quatre OAP distinctes :

– 3 OAP sectorielles à vocation principalement résidentielle, concernant des secteurs ouverts à l'urbanisation ou des dents creuses en zone urbaine : rue Henri Matisse, rue Berthelot, rue du Marais

– 1 OAP à vocation patrimoniale, visant la réhabilitation et la valorisation du bâti existant : OAP Corps de ferme

L'ensemble des OAP intègre des prescriptions relatives à l'organisation urbaine, à l'insertion paysagère, aux mobilités douces, à la gestion des eaux pluviales et à la prise en compte des interfaces avec les espaces agricoles ou naturels.

IV.3 – Analyse des OAP

OAP n°1 – Secteur Rue Henri Matisse

Cette OAP concerne un secteur classé en zone 1AU, situé en continuité immédiate d'un tissu pavillonnaire existant.

L'OAP vise à encadrer une extension résidentielle de taille limitée, destinée à compléter l'urbanisation existante sans créer de discontinuité urbaine.

Elle fixe notamment :

- une programmation majoritairement composée d'habitat individuel
- des principes de desserte interne cohérents avec la voirie existante
- l'obligation de créer des liaisons piétonnes vers le bourg
- la mise en place d'une frange végétalisée en limite des espaces agricoles
- des prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales par infiltration

La Commissaire Enquêtrice constate que cette OAP traduit de manière opérationnelle les orientations du PADD relatives à la maîtrise de l'extension urbaine et à l'intégration paysagère.

OAP n°2 – Secteur Rue Berthelot

L'OAP n°2 porte sur une dent creuse située en zone urbaine (zone UA), au sein d'un tissu bâti déjà constitué.

Cette orientation vise à favoriser le renouvellement urbain par l'aménagement d'ensemble d'une parcelle sous-occupée, plutôt que par une succession de projets isolés.

Elle prévoit notamment :

- une organisation cohérente de la desserte interne
- une implantation des constructions respectueuse du linéaire bâti existant
- des prescriptions paysagères en front de rue et en limites séparatives
- une gestion intégrée des eaux pluviales

La Commissaire Enquêtrice estime que cette OAP s'inscrit pleinement dans les objectifs de sobriété foncière et de densification mesurée affichés par le PADD.

OAP n°3 – Secteur Rue du Marais

L'OAP n°3 concerne un secteur plus étendu, classé en zone 1AU, situé au sud du bourg, en continuité de plusieurs opérations pavillonnaires existantes.

Il s'agit du principal secteur d'extension résidentielle prévu par le PLU.

Cette OAP prévoit :

- une organisation d'ensemble du quartier, intégrant une trame viaire structurée
- une mixité relative des formes d'habitat
- la création de liaisons piétonnes et cyclables internes
- la préservation d'une trame végétale structurante
- des dispositifs de transition paysagère avec les espaces agricoles

La Commissaire Enquêtrice constate que cette OAP constitue un secteur stratégique pour l'accueil de nouveaux habitants et qu'elle est encadrée par des principes d'aménagement détaillés.

OAP patrimoniale – Réhabilitation du bâti ancien

Cette OAP vise à encourager la réhabilitation et la valorisation du patrimoine bâti existant, notamment les corps de ferme et bâtiments traditionnels situés en zone urbaine.

Elle privilégie la reconversion et l'adaptation du bâti existant plutôt que la construction neuve, contribuant ainsi à la limitation de la consommation foncière.

La Commissaire Enquêtrice considère que cette orientation participe à la préservation de l'identité architecturale de la commune et à la mise en valeur du patrimoine local.

CHAPITRE V – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)

V.1 – Rôle des Personnes Publiques Associées dans la procédure

Conformément aux articles L.132-7 et suivants du Code de l'urbanisme, le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté a été transmis pour avis aux personnes publiques associées (PPA).

Ces avis ont pour objet d'apprécier la conformité du projet avec les dispositions législatives et réglementaires applicables, sa compatibilité avec les documents de rang supérieur, ainsi que la prise en compte des politiques publiques sectorielles.

Les avis recueillis ont été joints au dossier d'enquête publique et portés à la connaissance du public.

V.2 – Avis des Personnes Publiques Associées

Avis de l'État (Préfecture / Direction Départementale des Territoires de l'Aube)

L'avis de l'État, rendu par la Direction Départementale des Territoires agissant pour le compte de la Préfecture de l'Aube, constitue un avis central dans la procédure.

Cet avis est globalement favorable au projet de PLU, sous réserve de la prise en compte d'un certain nombre d'observations et de demandes de compléments.

L'État souligne notamment :

- la prise en compte des évolutions législatives récentes, en particulier la loi Climat et Résilience
- la volonté affichée de limiter la consommation foncière et de privilégier le renouvellement urbain
- la structuration du projet autour d'un PADD cohérent.

Toutefois, plusieurs points appellent des ajustements, portant principalement sur :

- la justification chiffrée de la consommation foncière et la trajectoire vers l'objectif de zéro artificialisation nette
- la cohérence des données entre le rapport de présentation, le PADD et les OAP
- la prise en compte et la traduction réglementaire des enjeux liés à la gestion des eaux pluviales, aux risques naturels et aux zones humides
- la vérification de l'exhaustivité des servitudes d'utilité publique annexées au PLU.

La Commissaire Enquêtrice constate que ces observations relèvent principalement de demandes de clarification et de sécurisation réglementaire, sans remise en cause des orientations générales du projet.

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

La CDPENAF a émis un avis favorable au projet de PLU.

Cet avis souligne positivement la volonté de la commune de modérer l'urbanisation et de préserver les espaces agricoles.

La commission attire toutefois l'attention sur la nécessité de :

- justifier précisément les surfaces ouvertes à l'urbanisation au regard des besoins réels
- veiller à la pérennité des terres agricoles situées en périphérie des zones urbanisées
- assurer un suivi de la consommation foncière dans le temps.

La Commissaire Enquêtrice relève que ces observations s'inscrivent dans une logique de vigilance et d'accompagnement de la trajectoire de sobriété foncière, sans caractère bloquant.

Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe Grand Est)

L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale est globalement favorable, assorti de plusieurs recommandations et demandes de compléments.

La MRAe reconnaît notamment :

- la volonté de limiter l'artificialisation des sols
- l'absence d'incidence directe sur les sites Natura 2000
- l'identification des continuités écologiques dans l'état initial de l'environnement.

Elle estime cependant que certains enjeux environnementaux doivent être davantage explicités ou rendus opposables, notamment :

- la justification des choix d'urbanisation au regard de la séquence éviter – réduire – compenser
- la hiérarchisation des enjeux environnementaux
- la traduction réglementaire de la trame verte et bleue
- la gestion des eaux pluviales
- l'identification des secteurs favorables au développement des énergies renouvelables.

La Commissaire Enquêtrice considère que ces recommandations visent à renforcer la qualité et la lisibilité de l'évaluation environnementale et à sécuriser le projet sur le plan réglementaire.

Réponse de la commune et Troyes Champagne Métropole :

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale recommande principalement de renforcer la densité des zones 1AU, de clarifier et sécuriser les dispositifs de protection des espaces végétalisés, et de mieux intégrer les enjeux environnementaux issus de la loi Climat et Résilience.

La commune confirme la compatibilité des densités retenues avec le PLH et le SCoT, en justifiant des choix modérés par la présence d'OAP visant la préservation des jardins et des continuités écologiques, tout en s'engageant à harmoniser les données chiffrées du dossier.

Elle maintient ses choix de zonage relatifs aux trames végétales, tout en acceptant de compléter le PLU par une OAP dédiée aux continuités écologiques.

Les recommandations relatives aux captages d'eau potable et aux canalisations de gaz sont jugées satisfaites par les annexes existantes du PLU.

Enfin, le dossier sera complété sur la compatibilité avec le PCAET, les zones d'accélération des énergies renouvelables et les indicateurs de suivi, sans remise en cause de l'économie générale du projet.

Avis du Syndicat mixte du SCoT des Territoires de l'Aube

Le Syndicat mixte en charge du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Territoires de l'Aube a rendu un avis favorable, assorti de remarques.

Il souligne la cohérence générale du PADD avec les orientations du SCoT, notamment en matière de modération de la consommation foncière, de préservation des espaces agricoles et de qualité paysagère.

Il formule toutefois des observations portant sur :

- la prise en compte des mobilités douces
- l'encadrement des clôtures en interface entre espaces urbanisés et agricoles

- la cohérence des protections patrimoniales
- la traduction réglementaire de la trame verte et bleue
- la cohérence entre densités affichées et capacités foncières réelles.

La Commissaire Enquêtrice constate que ces observations appellent des ajustements ciblés, sans remettre en cause la compatibilité globale du projet avec le SCoT.

V.3 – Appréciation d’ensemble des avis des Personnes Publiques Associées

Dans leur ensemble, les avis des personnes publiques associées apparaissent globalement favorables au projet de révision du PLU de Saint-Germain.

Ils convergent sur la reconnaissance de la cohérence des orientations générales du projet, tout en formulant des demandes de compléments ou d’ajustements visant à renforcer la sécurité juridique du document.

La Commissaire Enquêtrice considère que les observations émises ne remettent pas en cause l’économie générale du projet.

CHAPITRE VI – DÉROULEMENT DE L’ENQUÊTE PUBLIQUE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

VI.1 – Déroulement général de l’enquête publique

L’enquête publique relative à la révision du Plan Local d’Urbanisme de la commune de Saint-Germain s’est déroulée du 6 novembre 2025 au 6 décembre 2025 inclus, soit pendant une durée de trente et un jours consécutifs, conformément aux dispositions réglementaires.

Conformément aux obligations légales :

- deux avis ont été publiés dans la presse (L’Est Éclair et Libération Champagne),
- l’avis a été affiché en mairie,
- l’avis a été mis en ligne sur le site de TCM ainsi que sur la plateforme Xenquêtes.

Le dossier d’enquête, comprenant l’ensemble des pièces constitutives du projet de PLU arrêté ainsi que les avis des personnes publiques associées, a été mis à la disposition du public :

- note présentant les enjeux environnementaux et résumé non technique de l'évaluation environnementale,
- dispositions administratives,
- délibérations,
- bilan de concertation,
- avis des personnes publiques associées,
- rapport de présentation,
- projet d'aménagement et de développement durables,
- règlement écrit et graphique,
- orientations d'aménagement et de programmation,
- annexes.

Un registre papier et un registre dématérialisé ont permis au public de formuler ses observations pendant toute la durée de l'enquête.

VI.2 – Permanences et accueil du public

La Commissaire Enquêtrice a assuré trois permanences en mairie de Saint-Germain :

- le 6 novembre 2025 de 13h30 à 16h30
- le 21 novembre 2025 de 9h00 à 12h00
- le 6 décembre 2025 de 9h00 à 12h00.

Ces permanences ont permis au public de consulter le dossier, de poser des questions et d'exprimer oralement ou par écrit ses observations.

La Commissaire Enquêtrice constate que les échanges se sont déroulés dans un climat calme et respectueux.

VI.3 – Nature et volume des observations recueillies

Les observations du public ont été formulées par différents canaux :

- Nombre de personnes qui se sont déplacée pendant les permanences : 22 personnes
- Nombre de contributions sur le registre papier : 14 personnes
- Nombre de contributions sur le registre dématérialisé : 1 contribution
- Nombre de contributions arrivées sur le boîte mail de TCM : 0 mail
- Nombre de contributions arrivées par voie postale : 1 courrier

Le nombre total d'observations recueillies demeure limité et concerne principalement des propriétaires fonciers directement impactés par les choix de zonage et de règlement.

VI.4 – Synthèse thématique des observations du public

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement, la Commissaire Enquêtrice a établi un procès-verbal de synthèse des observations du public, transmis au maître d'ouvrage.

L'analyse des contributions permet de regrouper les observations autour des thématiques suivantes :

A. Constructibilité et reclassement des terrains :

- contestation de passages en zones A, N, UE ou trame jardin/verger
- demandes de maintien ou de retour en zones UA, UB ou 1AU

B. Trame "jardin et verger" :

- incompréhension de son périmètre et de ses critères
- demandes de retrait total ou partiel

C. Droits acquis et autorisations antérieures :

- permis de construire antérieurs (2016, 2019)
- discordance perçue entre les CU délivrés et le nouveau zonage

D. Règles de constructibilité et d'accès :

- demandes d'ajustement des règles agricoles (matériaux, hangars)
- besoin d'éclaircissements sur les possibilités dans les trames jardin/verger
- remise en cause des motifs d'instruction liés aux accès

E. Observation institutionnelle :

- APRR demande des adaptations réglementaires concernant : clôtures, prescriptions graphiques, matériaux, et destinations autorisées en zone A.

VI.5 – Appréciation des observations par la Commissaire Enquêtrice

La Commissaire Enquêtrice constate que les observations formulées traduisent essentiellement des préoccupations individuelles liées à la constructibilité des parcelles.

Ces préoccupations apparaissent compréhensibles au regard des enjeux patrimoniaux et financiers attachés au foncier privé.

Toutefois, la Commissaire Enquêtrice rappelle que le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification d'intérêt général, qui doit concilier les intérêts particuliers avec les objectifs collectifs de maîtrise de l'urbanisation, de préservation de l'environnement et de sobriété foncière.

Les choix opérés par le projet de PLU s'inscrivent dans un cadre réglementaire renforcé, notamment en matière de limitation de l'artificialisation des sols.

VI.6 – Réponses du maître d’ouvrage

Le mémoire en réponse est parvenu à la Commissaire enquêtrice le 24 décembre 2025 par voie dématérialisée et apporte des réponses à chacune des observations.

Observation n°1

Objet : Consultation du zonage.

Suite donnée : Observation sans demande particulière.

Incidence sur le projet : Aucune modification du PLU.

Observation n°2 – M. Franck CHATELAIN

Objet : Contestation du classement en jardin/verger et demande de constructibilité pour un hangar agricole.

Suite donnée : La commune reconnaît la nécessité de permettre la poursuite de l’activité agricole tout en préservant les espaces ouverts.

Incidence sur le projet : Modification partielle du zonage avec reclassement d’une partie en zone agricole et maintien d’un espace jardin/verger.

Observation n°3 – M. Philippe COMMANDEUR

Objet : Demande d’extension de la zone UA et de constructibilité en front de rue.

Suite donnée : Une urbanisation en front de rue impliquerait des aménagements lourds de voirie et de réseaux.

Incidence sur le projet : Ajustement partiel du zonage sans ouverture à la constructibilité en front de rue.

Observation n°4 – M. Éric CHATON

Objet : Demande de retour au zonage antérieur.

Suite donnée : La commune privilégie une constructibilité limitée et strictement encadrée.

Incidence sur le projet : Modification ponctuelle du zonage, sans remise en cause de l’économie générale du PLU.

Observation n°5 – Mme LANCON

Objet : Demande liée à la vente d’un bien et à l’accès.

Suite donnée : Demande incompatible avec les objectifs de modération de l’urbanisation.

Incidence sur le projet : Zonage maintenu.

Observation n°6 – M. Christophe CHATELAIN

Objet : Demande de classement de la partie arrière en zone agricole.

Suite donnée : Le zonage actuel est jugé cohérent avec les objectifs du PLU.

Incidence sur le projet : Zonage maintenu.

Observation n°7 – MM. Richard et Édouard CHATELAIN

Objet : Demande d’évolution du zonage.

Suite donnée : Classement conforme aux orientations du SCoT et à la trame verte.

Incidence sur le projet : Zonage maintenu.

Observation n°8 – Société FMBC

Objet : Demande d'extension de la zone UA.

Suite donnée : Demande contraire aux objectifs de sobriété foncière.

Incidence sur le projet : Zonage maintenu.

Observation n°9

Objet : Consultation du zonage.

Suite donnée : Observation sans remarque particulière.

Incidence sur le projet : Aucune modification.

Observation n°10 – Mesdames LANCELOT

Objet : Contestation du zonage.

Suite donnée : Le zonage proposé est jugé cohérent après analyse.

Incidence sur le projet : Zonage maintenu.

Observation n°11 – M. et Mme NOUALA

Objet : Demande relative au classement des parcelles.

Suite donnée : Maintien du classement en zone AU avec identification d'espaces jardin/verger.

Incidence sur le projet : Zonage maintenu.

Observation n°12 – Mme Nathalie HORVILLE

Objet : Demande de modification du zonage.

Suite donnée : Ajustement permettant de concilier constructibilité et préservation paysagère.

Incidence sur le projet : Maintien en zone UA avec création d'un espace jardin.

Observation n°13 – France IMMO

Objet : Demande de reclassement en zone habitat.

Suite donnée : Demande incompatible avec les orientations du PADD.

Incidence sur le projet : Zonage UE maintenu.

Observation n°14 – M. Laurent REGNAULT

Objet : Observations sur le règlement écrit, le patrimoine et les réseaux.

Suite donnée : Les règles actuelles sont jugées équilibrées et cohérentes.

Incidence sur le projet : Règlement et zonage maintenus.

Observation n°15 – M. Philippe BRULLAND

Objet : Demande de modification des règles de limites séparatives.

Suite donnée : Le règlement répond aux objectifs de cohérence urbaine.

Incidence sur le projet : Règlement maintenu.

Observation n°16 – M. Jean-Claude DEBURE

Objet : Demande de regroupement parcellaire et modification du zonage.

Suite donnée : Le regroupement est possible hors PLU ; le zonage est conforme au projet.

Incidence sur le projet : Zonage maintenu.

Observation n°17 – M. Reynald MARTIN

Objet : Observations relatives aux espaces verts et au patrimoine.

Suite donnée : La commune suit l'analyse du bureau d'études.

Incidence sur le projet : Aucune modification.

Observation n°18 – Société APRR

Objet : Remarques techniques.

Suite donnée : Accord de la commune avec les réponses du bureau d'études.

Incidence sur le projet : Projet inchangé.

La Commissaire Enquêtrice considère que ces réponses sont argumentées et permettent d'éclairer utilement le public sur les choix retenus.

CHAPITRE VII – COMMENTAIRES GÉNÉRAUX ET APPRÉCIATION FINALE DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

VII.1 – Appréciation générale du déroulement de la procédure

La Commissaire Enquêtrice considère que la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Germain a été conduite conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les différentes étapes de la procédure, depuis la prescription de la révision jusqu'à l'organisation de l'enquête publique, ont été respectées. La concertation préalable a été menée de manière continue et adaptée, permettant une information du public en amont de l'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles et organisationnelles. Le dossier soumis à enquête était complet, accessible et compréhensible. Les modalités de publicité et d'information du public ont été correctement mises en œuvre.

VII.2 – Appréciation de la participation du public

La participation du public, bien que quantitativement limitée, a été effective et ciblée.

Les observations formulées traduisent principalement des préoccupations individuelles liées aux incidences du projet sur la constructibilité des parcelles. Elles ont toutefois permis de mettre en évidence les points du projet suscitant des interrogations, notamment en matière de zonage et de trames paysagères.

La Commissaire Enquêtrice estime que le faible nombre de contributions ne remet pas en cause la régularité de la procédure, dès lors que les conditions d'information et de participation du public ont été réunies.

VII.3 – Appréciation du projet de révision du PLU

Au regard des éléments analysés dans le présent rapport, la Commissaire Enquêtrice considère que le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Germain repose sur un diagnostic territorial cohérent et sur des orientations clairement exprimées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le projet traduit une volonté affirmée de maîtriser le développement urbain, de limiter la consommation foncière et de préserver les espaces agricoles, naturels et paysagers, dans un contexte réglementaire renforcé par la loi Climat et Résilience.

Les choix opérés en matière de zonage, de règlement et d'Orientations d'Aménagement et de Programmation apparaissent globalement cohérents avec les objectifs affichés et avec les orientations des documents de planification supra-communaux.

VII.4 – Prise en compte des avis et des observations

Au terme de l'enquête publique, il ressort que les observations formulées par le public ont fait l'objet d'un examen attentif de la part de la commune, de TCM et du bureau d'études.

Lorsque les demandes exprimées étaient compatibles avec les orientations générales du projet, notamment en matière de maintien de l'activité agricole, de cohérence urbaine ou d'amélioration de la lisibilité du zonage, des ajustements ponctuels ont été apportés au document, sans remise en cause de son économie générale. À l'inverse, les observations sollicitant une extension de l'urbanisation, une augmentation de la constructibilité ou une modification substantielle du règlement, en contradiction avec les objectifs de maîtrise de la consommation foncière, de préservation des espaces naturels et paysagers ou de protection de la trame verte, n'ont pas été retenues.

Dans son ensemble, le projet de PLU tel qu'issu de l'enquête publique apparaît avoir intégré de manière proportionnée et argumentée les observations du public, tout en préservant la cohérence des choix d'aménagement retenus par la collectivité.

VII.5 – Conclusion du rapport circonstancié

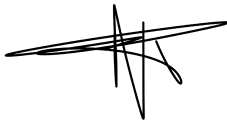
En conclusion, la Commissaire Enquêtrice estime que le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Germain est globalement cohérent, conforme aux exigences réglementaires et compatible avec les documents de planification de rang supérieur.

Le présent rapport circonstancié est établi afin d'éclairer l'autorité compétente sur les conditions de déroulement de l'enquête publique, la nature des observations recueillies et l'appréciation portée sur le projet.

Il sera joint au rapport et aux conclusions motivées de la Commissaire Enquêtrice.

Fait le 5 janvier 2026

La Commissaire Enquêtrice



Sabine CHARTIER-VALLET

B – CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

SOMMAIRE

I. Rappel du contexte et de l'objet de l'enquête publique.....	p. 4
II. Conditions de déroulement de l'enquête publique.....	p. 4
III. Synthèse des avis et observations.....	p. 4
III.1 – Avis des personnes publiques associées.....	p. 4
III.2 – Observations du public.....	p. 5
IV. Appréciation générale du projet.....	p. 5
V. Avis motivé de la Commissaire Enquêtrice.....	p. 6

Le présent avis motivé est établi à l'issue de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Germain, qui s'est déroulée du 6 novembre 2025 au 6 décembre 2025.

Il est indissociable du rapport circonstancié établi par la Commissaire Enquêtrice, auquel il se réfère expressément.

Conformément aux dispositions des articles L.123-15 et R.123-19 du Code de l'environnement, le présent avis motivé exprime la position de la Commissaire Enquêtrice sur le projet soumis à enquête publique, au regard du déroulement de la procédure, des avis recueillis et des observations du public.

I – RAPPEL DU CONTEXTE ET DE L’OBJET DE L’ENQUÊTE

L’enquête publique portait sur le projet de révision du Plan Local d’Urbanisme de la commune de Saint-Germain, élaboré sous la maîtrise d’ouvrage de Troyes Champagne Métropole.

Cette révision a pour objectifs principaux :

- de mettre le document d’urbanisme en conformité avec les évolutions législatives et réglementaires récentes, notamment la loi Climat et Résilience
- de maîtriser la consommation foncière et de limiter l’étalement urbain
- de préserver les espaces agricoles, naturels et paysagers
- d’adapter le zonage et le règlement aux réalités actuelles du territoire communal
- d’améliorer la qualité du cadre de vie.

II – CONDITIONS DE DÉROULEMENT DE L’ENQUÊTE PUBLIQUE

La Commissaire Enquêtrice considère que l’enquête publique s’est déroulée dans des conditions satisfaisantes.

Le dossier soumis à enquête était complet, conforme aux exigences réglementaires et aisément accessible au public, tant en version papier qu’en version dématérialisée.

Les mesures de publicité ont été correctement mises en œuvre, permettant une information suffisante du public.

Les permanences organisées en mairie ont permis au public de s’exprimer librement et d’obtenir les informations nécessaires.

III – SYNTHÈSE DES AVIS ET OBSERVATIONS

III.1 – Avis des personnes publiques associées

Les avis des personnes publiques associées sont globalement favorables au projet de révision du PLU.

Ils soulignent la cohérence des orientations générales du projet, tout en formulant des recommandations et demandes de compléments portant principalement sur la sécurisation juridique du document, la justification de la trajectoire foncière, la prise en compte des enjeux environnementaux et la cohérence des données entre les différentes pièces du PLU.

III.2 – Observations du public

Les observations formulées par le public portent essentiellement sur les conséquences du projet en matière de zonage et de constructibilité des parcelles.

Elles traduisent des préoccupations individuelles compréhensibles mais n'ont pas révélé d'opposition de principe au projet dans son ensemble.

IV – APPRÉCIATION GÉNÉRALE DU PROJET

Au regard de l'analyse détaillée figurant dans le rapport circonstancié, la Commissaire Enquêtrice considère que le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Germain :

- repose sur un diagnostic territorial cohérent
- s'appuie sur un Projet d'Aménagement et de Développement Durables clair et structuré
- traduit une volonté affirmée de maîtriser le développement urbain et de limiter la consommation foncière
- prend globalement en compte les enjeux environnementaux et paysagers du territoire
- est compatible avec les documents de planification de rang supérieur.

A l'issue de l'enquête publique, les ajustements demandés par les personnes publiques associées et les observations formulées lors de l'enquête publique ne sont pas de nature à remettre en cause l'économie générale du projet. Des ajustements limités ont été apportés lorsque les demandes étaient compatibles avec les orientations générales du PLU, sans en modifier l'équilibre global. En revanche, les propositions contraires aux objectifs de maîtrise de l'urbanisation et de préservation des espaces naturels n'ont pas été retenues. Le projet final intègre ainsi de manière mesurée les contributions du public tout en maintenant la cohérence des choix d'aménagement.

V – AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

En conséquence, et au regard de l'ensemble des éléments analysés, la Commissaire Enquêtrice émet un :

AVIS FAVORABLE

au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Germain.

RECOMMANDATIONS

Cet avis favorable est assorti des recommandations suivantes, formulées au regard des thématiques récurrentes identifiées dans le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique et du bilan thématique des observations du public :

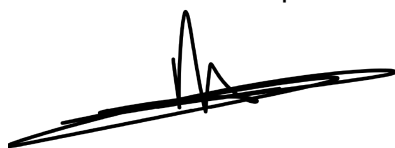
- 1-Sécuriser la lisibilité et la cohérence du zonage « jardin et verger » dans le règlement écrit et les documents graphiques.
- 2-Clarifier et renforcer la pédagogie des règles de constructibilité afin d'en faciliter la compréhension.
- 3-Examiner les situations individuelles lors de la phase d'approbation, sans remettre en cause l'économie générale du projet ni l'équité entre propriétaires.

Le présent avis motivé est rendu à l'issue de l'enquête publique.

Il sera joint au rapport circonstancié et transmis à l'autorité compétente pour suite à donner.

Fait le 5 janvier 2026

La Commissaire Enquêtrice



Sabine CHARTIER-VALLET

C – ANNEXES

RÉGION GRAND EST

DEPARTEMENT DE L'AUBE

COMMUNE DE SAINT-GERMAIN

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-GERMAIN**

DU 6 NOVEMBRE AU 6 DECEMBRE 2025

COMMISSAIRE ENQUETEUR : SABINE CHARTIER-VALLET

**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 2^{ème} alinéa que " dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire-enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses observations ".

SOMMAIRE

1. Désignation et cadre réglementaire	p. 3
2. Organisation et déroulement de l'enquête	p. 3
2.1 Durée.....	p. 3
2.2 Publicité.....	p. 3
2.3 Permanences.....	p. 3
3. Mise à disposition du dossier.....	p. 3
4. Observations du public – Synthèse factuelle	p. 4
4.1 Synthèse des permanences	p. 4
4.1.1 Permanence du 6 novembre 2025	p. 4
4.1.2 Permanence du 21 novembre 2025	p. 8
4.1.3 Permanence du 6 décembre 2025	p. 15
4.2 Synthèse des requêtes sur le registre papier (hors permanences)	p. 24
4.3 Synthèse des courriers reçus en mairie	p. 25
4.4 Synthèse des contributions sur le registre dématérialisé	p. 28
5. Observations du public – Bilan	p. 30
5.1 Bilan chiffré	p. 30
5.2 Bilan sur les observations	p. 30
5.3 Bilan thématique	p. 30
6. Commentaire et conclusion officielle du procès-verbal de synthèse	p. 31

1. Désignation et cadre réglementaire

Par décision du Président du Tribunal Administratif n° E25000108/51 en date du 25 septembre 2025, Madame Sabine CHARTIER-VALLET a été désignée commissaire enquêtrice principale, assistée de Monsieur Pascal GIRAULT en qualité de suppléant.

L'enquête publique porte sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Germain, conformément :

- aux articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27 du Code de l'environnement,
- aux articles L.153-19 et suivants du Code de l'urbanisme,
- à la loi Climat & Résilience du 22 août 2021 relative à la sobriété foncière.

L'enquête a été prescrite par l'arrêté n° AH_2025_0088 du Président de Troyes Champagne Métropole (TCM) en date du 14 octobre 2025.

2. Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Durée

L'enquête s'est déroulée du 6 novembre 2025 à 13h30 au 6 décembre 2025 à 12h00, soit 31 jours consécutifs, conformément à l'article R.123-6 du Code de l'environnement.

2.2 Publicité

Conformément aux obligations légales :

- deux avis ont été publiés dans la presse (L'Est Éclair et Libération Champagne),
- l'avis a été affiché en mairie,
- l'avis a été mis en ligne sur le site de TCM ainsi que sur la plateforme Xenquêtes.

Ces éléments sont conformes aux exigences des articles R.123-11 et R.123-13 du Code de l'environnement.

2.3 Permanences

Trois permanences ont été tenues en mairie :

- 6 novembre 2025 : 13h30–16h30
- 21 novembre 2025 : 9h00–12h00
- 6 décembre 2025 : 9h00–12h00

La commissaire enquêtrice note que les horaires offerts (semaine + samedi) ont permis une accessibilité satisfaisante.

3. Mise à disposition du dossier

Le dossier comprenait l'ensemble des pièces requises :

- note présentant les enjeux environnementaux et résumé non technique de l'évaluation environnementale,
- dispositions administratives,
- délibérations,
- bilan de concertation,
- avis des personnes publiques associées,
- rapport de présentation,
- projet d'aménagement et de développement durables,
- règlement écrit et graphique,
- orientations d'aménagement et de programmation,
- annexes.

Il a été mis à disposition :

- en version papier en mairie,
- en version numérique sur la plateforme Xenquêtes.

Aucun dysfonctionnement technique n'a été constaté.

4. Observations du public – Synthèse factuelle

4.1 Synthèse des permanences

4.1.1 Permanence du 6 novembre 2025

1) Une personne est venue pour prendre connaissance du zonage. Elle voulait regarder comment était traitée sa parcelle et voulait savoir comment avaient été travaillées les corps de fermes.

2) Rencontre de Monsieur CHATELAIN Franck (accompagné d'une personne)

Il ne comprend pas la délimitation de la trame jardin et verger sur sa parcelle. Il voudrait qu'elle soit constructible comme avant.

Monsieur CHATELAIN indique qu'il a une activité agricole à proximité et voudrait donc savoir, d'une part, comment ont été dessinées et décidées les trames jardin et verger, pourquoi il y en a partout sur le plan de la commune, et quelle est la réglementation dans ces trames jardin et verger.

Par ailleurs, dans cette trame jardin et verger, est-ce que le règlement autorise la construction d'un hangar agricole ?

Retranscription de la requête sur le registre

Pour faire suite à notre RDV avec M. Gérard du 6/06/2005, nous avons confirmé notre réclamation par lettre recommandée le 14/08/2005. Nous maintenons notre souhait d'enlever cette zone jardin et verger qui reste la seule alternative à la construction de mon hangar agricole.

Copie du courrier

M. CHATELAIN FRANCK
72 Chemin Champs Grenat – Lépine
10120 SAINT GERMAIN
06 87 85 09 61

Lépine, le 14 Août 2025

MAIRIE DE SAINT GERMAIN
A l'attn de M. GERARD Michel
845 Rue de Troyes
10120 SAINT GERMAIN

Lettre recommandée avec accusé de réception

Objet : Réclamation sur Révision du Plan Local d'urbanisme de Saint Germain

Monsieur,

Pour faire suite à notre rendez-vous, je me permets de vous adresser cette lettre afin de modifier la proposition de révision du P.L.U. de la commune de Saint Germain pour le terrain localisé 72 chemin champ grenat à Lépine cadastré section AA numéro 64. Actuellement, la totalité du terrain est en zone UA donc constructible et le projet de révision du P.L.U. comporte une zone de jardin et vergers qui empêche toutes constructions à venir.

Il s'agit d'un terrain complètement accessible par la voirie existante donc ne nécessitant aucun travaux de la part de la commune, le raccordement au tout à l'égout est déjà possible (présent pour le 67 chemin de la Monot) mais surtout j'ai un projet de construction d'un bâtiment à usage agricole précisément dans cette zone.

Par conséquent, je vous demande d'enlever cette zone jardin et vergers de ce terrain.

Dans l'attente d'une régularisation de la situation, je vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de mes salutations respectueuses.



Franck CHATELAIN



3) Rencontre avec Monsieur COMMANDEUR Philippe

Monsieur COMMANDEUR m'explique que le découpage de sa parcelle est anachronique. En 2006, elle était constructible. En 2011, avec la révision du POS de l'époque, la zone constructible a été réduite. Aujourd'hui, avec la proposition de révision du PLU, la partie constructible est encore plus réduite. Il voudrait revenir à la situation antérieure de 2011. Par ailleurs, il parle de bâtiments existants depuis 1969 qui n'apparaissent pas sur les fonds de plans présents.

Il souhaiterait également savoir s'il est possible de construire en front de rue, comme de l'autre côté de sa parcelle.

En résumé, les requêtes sont :

- est-ce que la trame jardin et verger ayant été positionnée sur sa parcelle est constructible ?
- pourquoi, de l'autre côté, sur la partie agricole, il n'y a pas de trame jardin ?

- il voudrait une délimitation exacte de la partie constructible et connaître les règles de constructibilité sur cette partie en trame jardin.
- il souhaite pouvoir construire en front de rue.
- il voudrait savoir pourquoi il a été décidé de réduire sa surface

Par ailleurs, il prend connaissance du bilan de la concertation et indique que le dernier argument avancé concernant la conservation du parc boisé ne tient pas la route puisqu'il n'est pas intégré dans le zonage.

En résumé, il maintient sa demande par rapport à ce qu'il a déjà exprimé pendant la concertation en 2023, veut construire au moins comme en face de la rue et à défaut, s'il n'a pas au moins une partie constructible supérieure à ce qui est écrit dans la zone aujourd'hui, il fera appel à un avocat.

Retranscription de la requête sur le registre

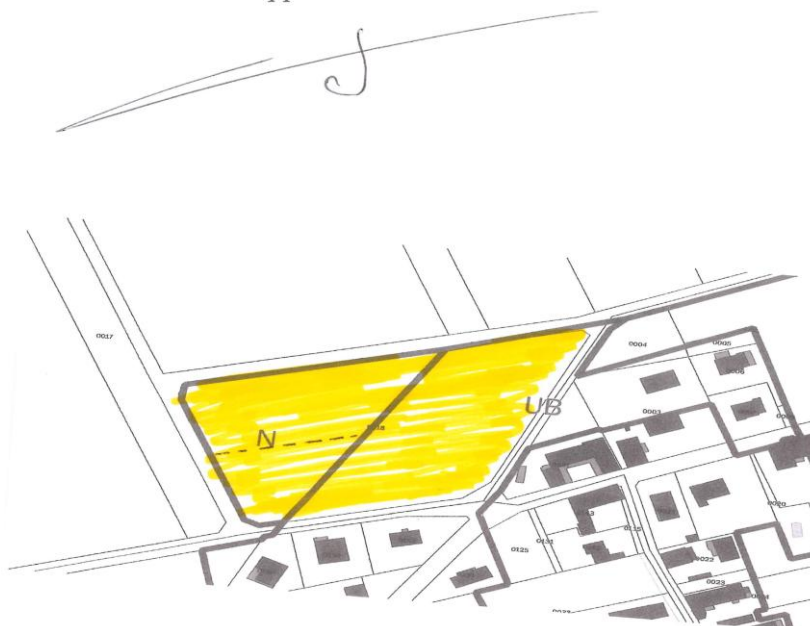
Il a demandé au commissaire enquêteur de résumer sa demande sur le registre considérant avoir déjà envoyé une courrier à ce sujet.

Copie du dossier

MA REQUÊTE

Retour au zonage qui a prévalu de 2006 à 2011 ou pour le moins à un tracé parallèle au chemin du Pressoir laissant la façade du terrain constructible . (voir plan ci-dessous)

Philippe Commandeur



4.1.2 Permanence du 21 novembre 2025

4) Rencontre de Monsieur CHATON Eric

Monsieur CHATON conteste le zonage de sa parcelle. Il demande à revenir à la situation antérieure.

Il confirme tout ce qu'il a écrit dans son courrier envoyé à la mairie.

Il précise qu'il avait fait une remarque en réunion publique et qu'il lui avait été répondu que sa parcelle était hors de la partie urbanisée de la commune. Selon lui, ce n'est pas le cas, puisqu'à proximité, des maisons ont été construites depuis.

Il ne demande pas à ce que l'ensemble de sa parcelle soit constructible, mais il veut faire quelques maisons. Il voudrait au moins pouvoir faire une ou deux maisons maximum et peut-être deux maisons dans le triangle de droite.

Il dit qu'il peut trouver des solutions et accepter certaines restrictions, malgré tout, du moment qu'il peut construire quand même en partie.

De manière plus générale, il se pose des questions quant à la règle de construction limitée.

Il questionne aussi sur les règles de densité et pourquoi, au moins sur le triangle de droite, rien n'est possible.

Retranscription de la requête sur le registre

– *Maintien des souhaits exprimés dans les L.R.A.R. adressés à M. le Maire et à T.C.M. le 20/10/2025*

– *Constructibilité de la parcelle AH n°1, lieu dit les Marchats, telle qu'elle l'est actuellement pour sa partie située en bordure de l'impasse des Marchats*

– *Constructibilité de la propriété cadastrée section AD n°18 et AD n°12 pour 2 ha 15 a 16 ca, quant à sa partie située en bordure de la route de Lépine, afin de pouvoir y édifier une maison de qualité en conservant le caractère "boisé" du site*

→ *Voir détail dans le courrier précité*

Les parcelles concernées sont actuellement classées en zone UB.

Copie du courrier

Eric CHATON
9 Rue Diderot
10000 TROYES



Monsieur le Maire de SAINT GERMAIN
Mairie
845 Route Troyes
10120. SAINT GERMAIN

TROYES le 20/10/2025

Objet : Révision du PLU de Saint Germain
LRAR avec copie à TCM

Monsieur le Maire,

Je me permets de vous écrire afin de vous faire part de **mon opposition formelle**, tant pour mon compte personnel que pour celui des Héritiers de Monsieur Jean Louis CHATON au projet de révision du PLU de SAINT GERMAIN dans le cadre de l'application de la loi ZAN.

Ce projet tel qu'il est actuellement envisagé s'avère en effet **extrêmement défavorable à la famille CHATON** dans la mesure où il **rend inconstructibles la totalité des parcelles dont elle est propriétaire**, alors que ces parcelles étaient considérées comme constructibles depuis des décennies.

Situation d'Eric CHATON :

Je possède un terrain d'une surface de 2ha 15a 16ca cadastré section AD n°18 pour 1ha 72a 89ca et AD n°12 pour 42a 33ca.

Ce terrain est situé Route de Lépine entre les propriétés bâties de Mr GERARD et de Monsieur VERNIER d'un côté, et de la propriété bâtie de mes parents de l'autre côté.

En face, se trouvent les maisons de Monsieur et Madame MAGLOIRE, de Monsieur et Madame PAYEN-BAGUET et de Monsieur SAUVAGE.

Il est desservi par tous les réseaux publics (eau, électricité, assainissement, voirie, etc..) au même titre que les propriétés bâties qui l'entourent.

Il est classé jusqu'à ce jour en zone UB, donc constructible, pour sa partie en bord de route d'une largeur d'environ 125m sur une profondeur d'environ 90m, ce qui représente une surface constructible d'environ 1Ha.

Cette partie de terrain est classée comme constructible depuis de très nombreuses années, au minimum depuis que mon père en a fait l'acquisition de la famille RAGUET en 1999, et a toujours été considérée comme telle par l'administration fiscale.

Je suis désormais propriétaire de ce terrain, et tant mon père que moi même avons toujours payé des impôts fonciers tenant compte de sa constructibilité, d'un montant nettement supérieur à celui qui aurait été applicable à un terrain non constructible. (1.882 euros en 2025)

Situation de l'indivision Successorale suite au décès de Jean Louis CHATON :

Il dépend de la succession de mon père, Monsieur Jean Louis CHATON, décédé le 29 août 2023, un terrain contigu à la propriété familiale, qui est cadastré section AH 1 lieudit Les Marchats pour une contenance de 1Ha 22a 44ca.

Ce terrain est également classé en zone UB quant à sa partie située proche de la route de Lépine, pour une surface d'environ 4.300 m2.

Il possède un accès direct à la Route de Lépine et à l'impasse des Marchats et il est donc également desservi par tous les réseaux publics.

Il est situé en plein coeur du Village, à quelques pas de l'église et du centre commercial, à proximité de propriétés bâties et tout proche d'un terrain détaché d'une propriété voisine sur lequel un Permis de Construire vient d'être délivré.

Sa constructibilité a logiquement été prise en compte dans la valorisation qui en a été faite au décès de mon père, et nous avons donc payé des droits de succession en conséquence.

e

Nous envisagions de vendre cette parcelle après division en 2 terrains sur chacun desquels il aurait été implanté une maison.

Sur le préjudice financier :

- Concernant la partie Eric CHATON :

La valeur d'un terrain constructible à SAINT GERMAIN, situé en bord de route, mais non viabilisé peut raisonnablement être estimée à un minimum de 45 euros le m².

Dès lors que le terrain n'est plus constructible, il devient alors un terrain d'agrément et sa valeur, malgré son caractère arboré, peut difficilement être supérieure à 3 euros du m²,

Soit une perte de valeur de : $40-3 = 37 \times 10.000 = 370\ 000$ euros

- Concernant les terrains dépendant de l'indivision successorale :

. Terrain situé Impasse de Marchats :

La partie constructible, mais non viabilisée a été valorisée à 40 euros le m² dans la déclaration de succession après le décès de Monsieur Jean Louis CHATON.

Si ce terrain devenait inconstructible, sa valeur compte tenu de sa nature ne saurait excéder 2 euros le m²,

soit une perte de valeur de : $40-2 = 38 \times 4.300 = 163\ 400$ euros

. Propriété familiale 164 Route de Lépine :

La partie de terrain de la propriété du 164 Route de Lépine située entre la maison de mes parents et la route est également constructible.

Il en a également été tenu compte dans l'estimation de la propriété faite après son décès, et la valeur retenue a servi de base au calcul des droits de succession.

La partie exploitable en terrain à bâtir sans dénaturer la propriété est de l'ordre de 3 500 m²

Dès lors qu'elle ne l'est plus, cette partie n'a plus qu'une valeur de jardin d'agrément que l'on peut estimer en étant extrêmement généreux à 8 euros le m².

Soit une perte de valeur de : $40-8 = 32 \times 3500 = 112\ 000$ euros

- Droits de successions :

Suite au décès de notre père, nous avons acquitté des droits de succession calculés sur la valeur vénale des biens au décès comme cela est la règle, soit sur la base d'une valorisation en terrains constructibles, à la fois pour la partie des terrains situés Impasse des Marchats et au 164 Route de Lépine qui présentaient ce caractère.

Le déclassement de ces terrains entraînerait une perte de valeur très importante sans possibilité de récupération des droits versés à l'administration fiscale.

Les droits se sont élevés à 20% des valeurs déclarées.

Si les terrains étaient déclassés, la diminution de valeur engendrerait pour la moitié dépendant de la succession de mon père, un montant trop versé de droits de succession non récupérable de :

$163.400 + 112.000 / 2 = 137\ 700 \times 20\% = 27\ 540$ euros

Le préjudice financier résultant de la perte de valeur dû au déclassement s'élèverait donc à $370\ 000 + 163\ 400 + 112\ 000 + 27\ 540 = 672\ 940$ EUROS

**C'EST CONSIDERABLE, et nous ne pouvons évidemment pas l'accepter .
Cela constituerait UNE VERITABLE SPOLIATION.**

Par ailleurs, je constate que ce projet de modification apparait en contradiction avec l'esprit même de la loi ZAN dont l'objectif est de limiter l'étalement urbain et de préserver les espaces naturels et agricoles.

e

En effet :

- Nos parcelles sont situées en **plein coeur de la zone urbanisée**, et non en périphérie.
- Elles sont déjà **artificialisées** par la présence des réseaux et de la voirie.
- Leur construction ne nécessiterait **aucune extension des réseaux** ni création de nouvelles infrastructures.
- Elles s'inscrivent dans la **continuité du tissu urbain existant**
- Rendre ces terrains inconstructibles reviendrait à créer des « dents creuses » au sein de l'espace urbanisé, ce qui est contraire aux principes d'optimisation du foncier et de densification urbaine prônés par la loi ZAN.

Je suis bien conscient des objectifs légitimes poursuivis par la loi ZAN, mais il me semble que leur mise en oeuvre doit se faire dans le respect du principe d'équité et sans porter atteinte de manière arbitraire aux droits patrimoniaux des administrés.

Je comprends tout à fait que la commune ait l'obligation de se plier aux règles résultant de cette loi, afin d'éviter dans l'avenir une bétonisation à outrance des espaces naturels .

Mais si les objectifs environnementaux poursuivis par la ZAN sont légitimes, ils ne sauraient justifier une application mécanique et aveugle conduisant à une logique purement comptable de réduction des surfaces artificialisées.

Je tiens à à vous rassurer pleinement sur les motivations de ma requête :

1) il ne s'agit pas, pour le terrain dont je suis propriétaire, d'y implanter des constructions en nombre qui pourraient dénaturer le site, mais de pouvoir simplement y construire (pas trop près de la route) une maison de qualité, en préservant au maximum l'espace boisé qui fait le charme de ce terrain avec le souci de conserver le caractère résidentiel de cette partie de la Commune.

2) le terrain situé Rue des Marchats ne présente pas le même caractère résidentiel ; bien que classé pour partie en terrain à bâtir, il est actuellement à usage agricole (en jachère) mais son utilisation à cet usage est malaisée du fait de sa forme , de sa faible superficie, et de son enclavement entre des propriétés bâties.

S'il restait constructible dans sa partie sud comme il l'est actuellement, il pourrait faire l'objet d'une division dans sa longueur et accueillir 2 constructions avec chacune un grand jardin d'agrément sur l'arrière en continuité des constructions déjà existantes.

La loi ZAN dont les objectifs sont certes vertueux mais qui présente un caractère quelque peu rigide, doit prochainement être assouplie par la loi TRACE déjà votée par le Sénat en mars 2025 et en cours d'adoption,.

La loi TRACE devrait semble-t-il accorder aux collectivités locales une marge de manoeuvre supplémentaire.

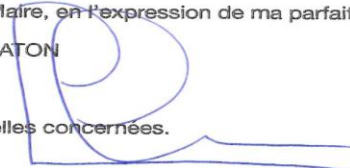
En conséquence, je vous demande respectueusement :

- **de reconsidérer le classement de nos parcelles dans la cadre de la révision du PLU.**
- **de maintenir leur caractère constructible compte tenu de leur situation en zone urbanisée et de leur desserte complète par les réseaux**

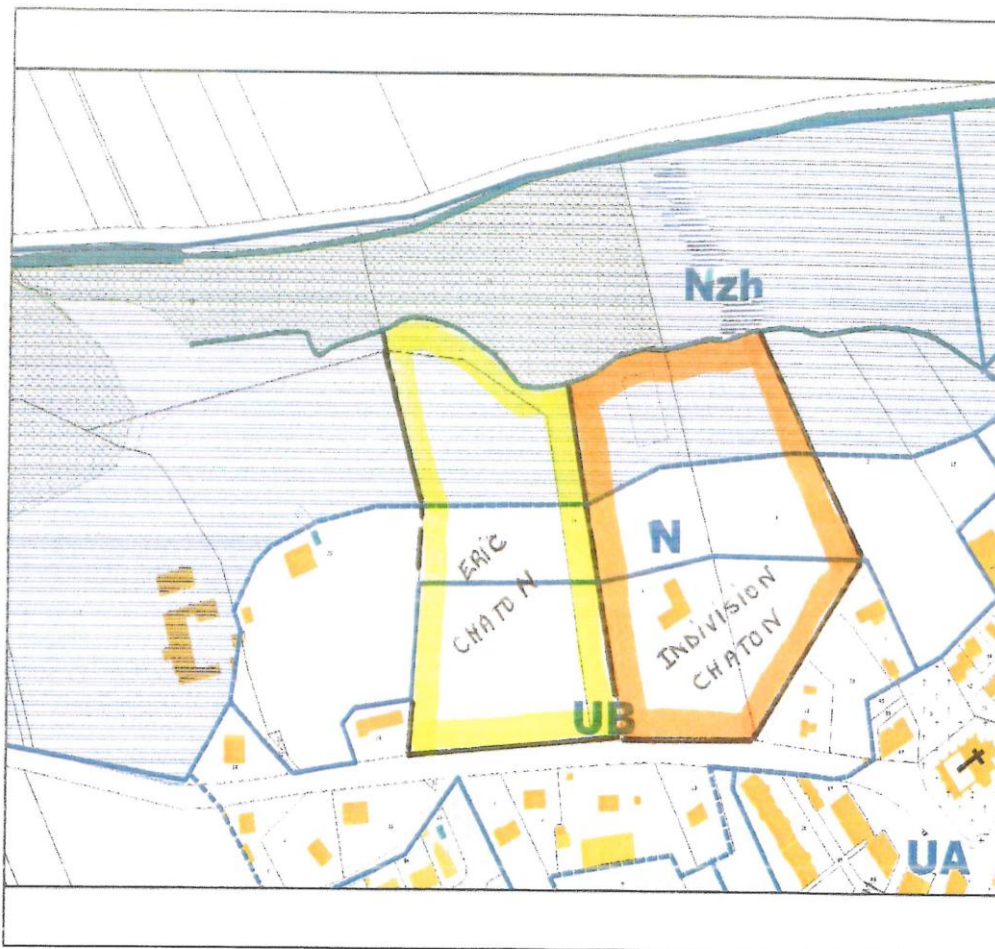
Je reste à votre disposition pour vous apporter tout complément d'informations et pour étudier toute solution permettant de concilier les objectifs légitimes de maîtrise de l'urbanisation avec le respect des droits des propriétaires.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de ma parfaite considération

Eric CHATON



PJ : Plan de zonage du PLU relatif aux parcelles concernées.



5) Rencontre de Monsieur et Madame LANCON

Propriétaires de deux parcelles sur le hameau de Lépine.

Madame LANCON indique qu'elle veut mettre en vente la maison et que, si elle vend cette maison, elle sera obligée de vendre le chemin qui permet d'accéder à la maison. Aussi, tout le reste du secteur se retrouvera bloqué en cas de développement futur.

Elle souhaiterait une constructibilité possible au moins à long terme le long du chemin.

Retranscription de la requête sur le registre

Parcelles AB 61 et AB 70 Zone Ah à Lépine - Saint Germain classées en zone agricole avec une maison d'habitation vétuste que nous souhaitons vendre. Nous trouvons dommage que cette zone ne soit pas constructible.

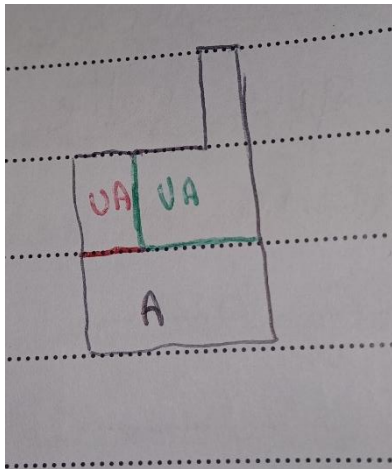
La vente de la maison avec son chemin d'accès va bloquer l'urbanisation des parcelles voisines, et faire perdre son potentiel constructible futur à l'ensemble du secteur.

6) Rencontre Monsieur CHATELAIN Christophe (accompagné d'une personne)

Monsieur. CHATELAIN, un autre agriculteur voudrait modifier la limite de la zone UC sur sa parcelle et a mis une requête sur le registre.

Retranscription de la requête sur le registre

Parcelle AA 141 . Je souhaiterais que les limites du UA et A soient déplacées en limite de propriété, en séparant en deux la parcelle dans sa longueur. (En augmentant la surface UA / jardin.)



7) Rencontre de Monsieur CHATELAIN Richard et Edouard, père et fils

Ils voudraient revenir à la zone UA comme avant, mais il existe un périmètre sanitaire autour de ce secteur.

Monsieur CHATELAIN, qui est éleveur, aurait posé la question dans le cadre d'une réunion publique mais elle n'a pas été reprise dans le bilan de la concertation.

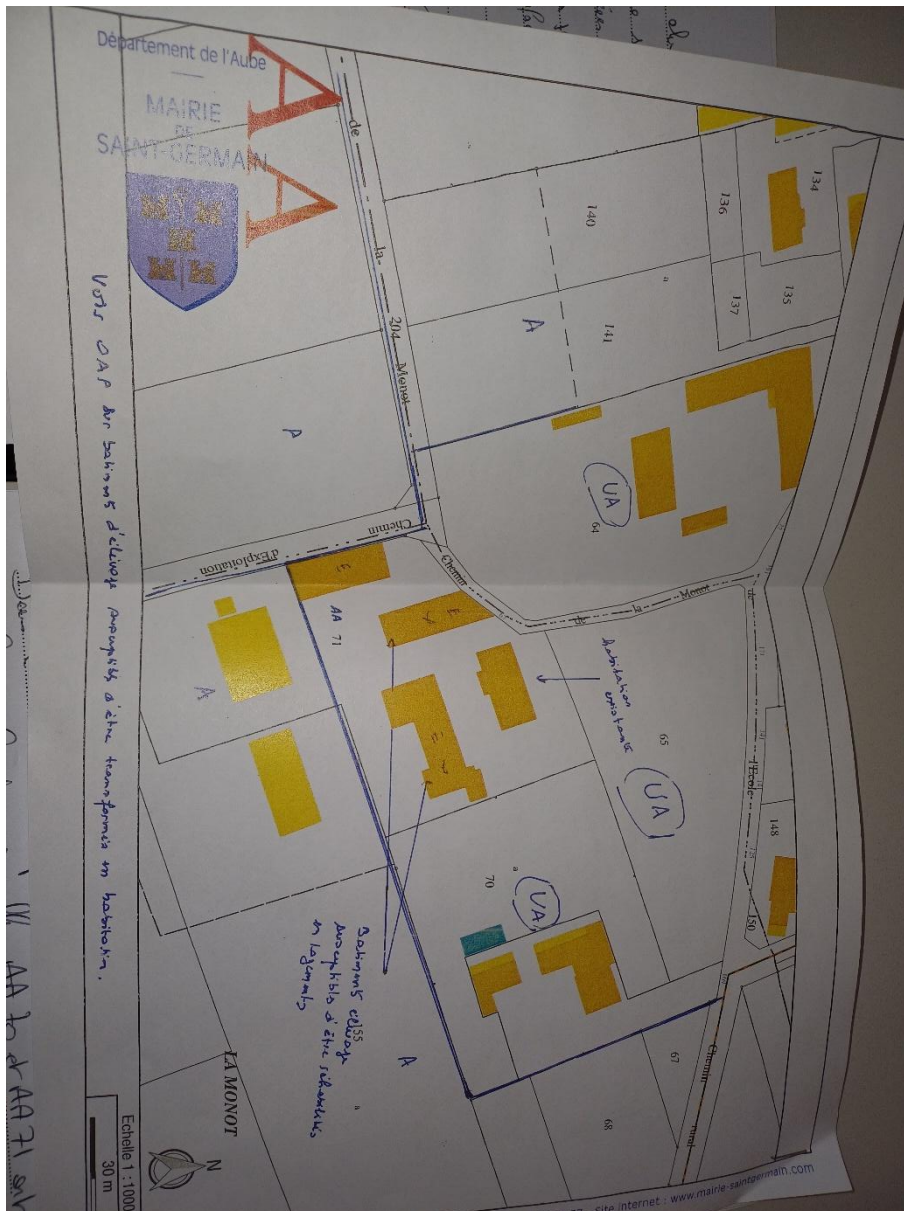
Retranscription de la requête sur le registre

En ce qui concerne la parcelle AA 70, il avait été convenu avec la mairie, en date du 24 décembre 2024, de rétablir la parcelle en zone UA, comme elle l'était auparavant dans l'ancien PLU. Il s'agit d'une parcelle avec une maison d'habitation à titre privé.

En ce qui concerne la parcelle AA 71, il avait été convenu avec la mairie, en date du 24 décembre 2024, de mettre la parcelle en zone UA, comme elle l'était dans l'ancien PLU.

Aujourd'hui, l'exploitation d'élevage bovin voisine nous impose un périmètre de non-constructibilité pendant la durée de vie de celle-ci. L'élevage n'est pas dirigé par un membre de la famille, le choix de pérennité de celui-ci n'est pas connu mais nous souhaitons faire une transformation des bâtiments d'élevage en habitation (voir plan joint), après l'extinction de l'élevage.

Nous souhaitons donc que les plans du nouveau PLU soient modifiés, avec nos deux requêtes comme le plan joint. Dans l'ensemble des plans du nouveau PLU, seulement les deux parcelles AA 70 et AA 71 ont été sorties de la zone UA.



8) Rencontre de Monsieur BILLET Quentin et MARTENS Frédéric

Pas de discussion mais requête déposée sur le registre papier.

Retranscription de la requête sur le registre

Représentants de la société FMBC Immo SAS, propriétaires des parcelles cadastrales AH 77, AH 73, AH 13.

Nous souhaiterions une extension de la zone U se trouvant sur la parcelle AH 13, au nord de la zone humide N qui se trouve en prolongement de la zone U, actuellement. Cela représenterait un complément de surface d'environ 1000 m². Ce complément permettrait un futur projet d'agrandissement des constructions actuelles pour le développement démographique de la commune.

Espérant que notre requête retiendra votre attention.

9) Une autre personne est venue regarder dans quel zonage se trouvait sa parcelle. Elle n'a pas donné son nom et n'a pas émis de requête sur le registre papier.

4.1.3 Permanence du 6 décembre 2025

10). Rencontre de Madame LANCELOT Pascale

Rencontre avec Madame LANCELOT Pascale, qui représente également sa sœur LANCELOT Valérie. Elle souhaite que leur parcelle reste constructible conformément au courrier envoyé en avril 2025. Elle prend connaissance ce jour du bilan de concertation et considère que les réponses émises ne sont pas pertinentes, ne sont pas correctes. Elle considère que la circulation sur la nationale permet de desservir sa parcelle et n'occasionnera pas de problème de sécurité. Elle indique également que la proposition faite de réaliser une zone de retournement en fond de terrain est tout à fait possible, contrairement à ce qui est dit dans le bilan de concertation.

Re transcription de la requête sur le registre

Pascale LANCELOT et Valérie LANCELOT 655 Route de Troyes – St Germain

Ce jour j'ai pris connaissance du bilan de concertation de notre parcelle AK 578, je maintiens à notre demande formulée par courrier AR du 28/04/2025.

En ce qui concerne la zone de retournement au fond du terrain, c'est tout à fait possible de la créer, en respectant les normes de sécurité (dépasse incendie et accès secours) puisque la longueur est de 32 m et la largeur de 146 m.

L'entrée de la propriété se fait par la route nationale avec une zone de retrait (SAS d'insertion). La grille d'entrée est très large et permet le passage d'une moissonneuse-batteuse. La commune indique "ne peut permettre par des questions de gestion de la sécurité des personnes" ce qui est inexact.

"cœur d'îlot végétalisé avec les jardins des constructions adjacentes", notre verger est sur l'arrière de notre propriété il est entouré d'une quinzaine de pavillons et avec le nouveau PLU il serait classé en zone naturelle sans justification écologique.

Pour la démolition de la grange, obligation permis de démolir, mais ce n'est pas d'actualité pour nous, pour le moment.

Pour la Halle, c'est la même chose car les portes de la Halle ont une hauteur de 4 m 10 et une largeur de 3 m 80 ce qui permet le passage de camions de secours et autres.

Notre propriété est située à proximité immédiate des commerces.

Nous maintenons notre demande à savoir le maintien de notre parcelle en zone constructible.

Copie du courrier

Madame Pascale LANCELOT
39 Rue des Templiers
10800 Saint Julien les Villas

Blanquefort, le 28 avril 2025

Madame Valérie LANCELOT
2 Rue Marguerite Dumora
Appartement 101
33290 Blanquefort

Monsieur le Maire Maxime DUSACQ
Mairie
845 Rue de Troyes
10120 Saint Germain

Courrier recommandé avec accusé de réception 1A 197 463 7423 8

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la prochaine modification du Plan Local d'Urbanisme, nous avons pu participer à une réunion d'informations le 21 novembre 2024 et nous avons rencontré, le Maire-Adjoint chargé de l'urbanisme, Monsieur Michel GERARD, le 8 avril 2025.

La parcelle AK278 située au 655 Route de Troyes à Saint Germain, est aujourd'hui, à la fois en zone UA et UB tout constructible.

Dans le cadre de la modification du P.L.U., le verger serait classé « en jardins et vergers » ce qui empêcherait tout projet de construction futur. Comment expliquez-vous ce classement qui nous porterait grand préjudice ? Quelles sont les motivations d'une telle classification ?

Notez que cette zone deviendrait inconstructible alors qu'elle l'était auparavant, sa situation géographique au cœur du village est une zone de vie importante (proximité des commerces, des professions de santé etc...), ce nouveau zonage empêcherait le potentiel de développement de la parcelle.

Le terrain étant suffisamment large et long pour permettre de créer quelques constructions et une zone de retournement au fond de la parcelle AK278 (32 m de largeur et 146 m de longueur).

Par ailleurs, nous vous remercions de nous informer de notre droit, éventuel, à démolir la halle (en totalité ou partiellement). Ce bâtiment qui divise la propriété en deux, commence à montrer des signes de faiblesse sur les panneaux en bois. Pour information, la largeur des portes de ce bâtiment est de 3.30m, la hauteur est de 4.10m.

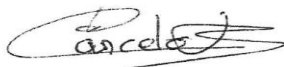
Pour mémoire, sa vocation agricole n'est plus d'actualité depuis la cessation d'activité de nos parents.

En conclusion, nous vous informons de notre désaccord concernant la modification du P.L.U. qui aurait une forte incidence sur la valeur du bien.

Dans l'attente de votre retour et vous en remerciant,

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de nos salutations distinguées.

Pascale LANCELOT



Valérie LANCELOT



11) Rencontre de Monsieur et Madame NOUALA Abdelmajid et Malika

Ils souhaitent que leur parcelle reste constructible, puisque, avec le nouveau PLU, elle ne l'est plus. Or, ils avaient obtenu un premier permis de construire en 2016 sur cette même parcelle. Ils n'avaient pas pu construire la maison à l'époque, faute de moyens financiers. Ils ont redéposé un nouveau permis de construire après 2019. Sur ce nouveau permis de construire, a priori, l'instruction aurait indiqué qu'il n'était pas complètement conforme et qu'il fallait modifier le projet. Ce qu'ils n'ont pas fait.

Aujourd'hui, ils ne comprennent pas pourquoi leur parcelle n'est plus constructible alors qu'en 2016, elle avait fait l'objet d'un premier permis de construire.

Retranscription de la requête sur le registre

Nous souhaitons maintenir la demande faite dans le courrier du 21 février 2025.

Nous souhaitons construire notre maison que nous avons demandé à construire lors de notre première demande d'autorisation de construire, qui nous a été accordée mais faute de moyens nous n'avons pas pu construire cette maison.

Nous comptons sur votre compréhension pour pouvoir nous accorder cette demande qui nous tient trop à cœur.

(Je ne vous cache pas que nous avons été déçus.)

Copie du courrier

Madame et Monsieur NOUALA
372, Rue Berthelot
10120, Saint-Germain
+33617695431
malika23@laposte.net

Saint-Germain, 21 Février 2025

Mairie de Saint-Germain
845, Route de Troyes
10120, Saint-Germain

Objet : Contestation du Reclassement d'un terrain en zone non constructible

Madame, Monsieur,

Par la présente, nous souhaitons porter à votre attention la décision de la mairie de Saint-Germain de reclasser notre terrain, situé au **372 Rue Berthelot** en zone non constructible, alors qu'il était **précédemment classé en zone constructible** jusqu'en 2021.

Un **permis de construire** avait d'ailleurs été délivré pour ce terrain.

Cependant, en raison de contraintes financières, nous avons dû annuler le projet, sans apporter de modifications à l'état du terrain qui est resté inchangé pendant toute cette période.

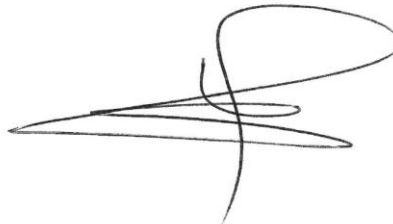
Or, il est de notoriété que l'absence de travaux ou de transformations du terrain ne devrait pas impacter son statut de **terrain constructible**.

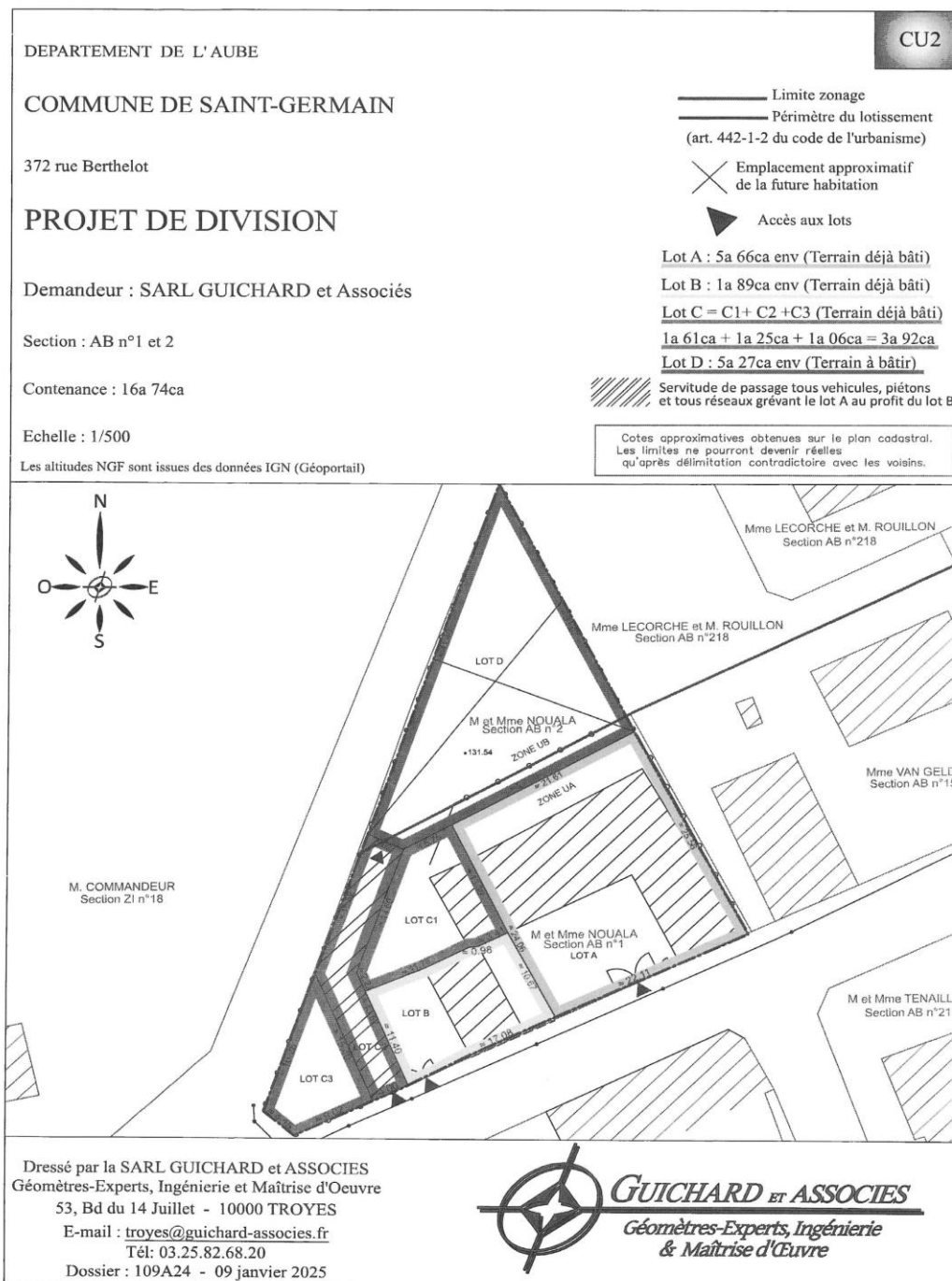
Dans ce contexte, nous sollicitons votre expertise afin d'analyser cette situation et d'étudier les recours possibles pour contester cette décision, qui semble injustifiée au regard des réglementations en vigueur et des faits exposés. Ce projet nous tient trop à cœur, nous vous remercions d'avance pour votre compréhension.

Nous restons à votre disposition pour vous fournir toute information supplémentaire ou documents nécessaires à l'étude de ce dossier et vous remercions par avance pour l'intention que vous porterez à notre demande.

Dans l'attente de votre retour, veuillez recevoir, Madame, Monsieur, nos salutations les plus respectueuses.

Madame et Monsieur
NOUALA Malika et Abdelmajid





12) Rencontre de Madame HORVILLE Nathalie

Elle demande le maintien en zone UA de sa parcelle puisqu'il s'agit d'une erreur commise par le bureau d'études sur la délimitation du zonage. La commune de Saint-Germain est d'accord.

Retranscription de la requête sur le registre

Terrain 1801 Louis Guillemin à Lépine AA 189

Je demande le maintien en zone UA. Il s'agit d'une erreur lors de la modification du zonage.

Mon terrain a déjà eu un dépôt de permis de construire en 2019 et a été validé.

J'ai un accès sur la rue Louis Guillemin.

Rien ne s'oppose au maintien de la parcelle en zone constructible.

Il est en vente depuis août 2025 en terrain constructible.

13) Rencontre de Madame PYS Margaux (accompagnée d'une autre personne) – représentante de la société France Immo

Elle ne comprend pas que les parcelles soient classées en zone correspondant à des équipements publics alors qu'elles étaient auparavant classées en zone 1AU B et donc constructibles pour de l'habitat.

Elle a obtenu un certificat d'urbanisme le 22 septembre 2025 où il a été indiqué que la commune voulait surseoir à statuer suite à la révision du PLU.

Cela semble incohérent, car le décrochage entre la zone équipement public et la zone habitat ne respecte pas la voie de la rue des Cerisiers.

Les terrains auraient dû être découpés en 8 parcelles.

Il y a une grosse perte financière et un énorme préjudice si cette parcelle reste en équipement public.

Retranscription de la requête sur le registre

Nous sommes propriétaires des parcelles cadastrées Section AK n° 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220 et 221 classées en zone 1AUB.

Le 22 septembre 2025, nous avons déposé une demande de CU.

Suite à cela, nous avons reçu un compte rendu indiquant qu'un sursis à statuer nous serait opposé suite à la révision du PLU.

Après consultation du projet de révision, il s'avère que notre terrain serait désormais placé en zone UE.

Ce projet nous semble incohérent car notre terrain a toutes les caractéristiques d'une parcelle en zone UA et non UE (équipements publics). Il est situé au milieu d'un ensemble d'habitations.

Nous contestons le zonage. En effet, la zone UE devrait s'arrêter au niveau de la rue des Cerisiers.

Aujourd'hui notre terrain est déjà découpé en 8 lots.

Nous avons acheté ce dernier très cher.

Ce nouveau zonage nous causerait un énorme préjudice.

De plus, nous ne sommes pas en mesure de construire des équipements publics.

Nous vous remercions de votre compréhension.



14) Rencontre de Monsieur REGNAULT Laurent

Il est venu expliquer la requête préparée au préalable et déposée dans le registre papier.

Retranscription de la requête sur le registre

Suite à la révision du PLU de St Germain, je vous fais parvenir les réclamations suivantes :
Zone A :

Le règlement écrit est très restrictif concernant le type de toiture des bâtiments agricoles car il exclut la couverture métallique. Aussi je demande que cette interdiction soit

supprimée puisque, en cas de toiture isolée – genre panneaux sandwichs l’isolant est inséré entre 2 tôles métalliques), cas d’un bâtiment frigorifique entre autres.

Dans la présentation de zones appelées jardins, vergers, la commission a omis certaines parcelles ZH 41 – 42 – 43 – 44 et autres. Pourquoi ? Je demande le même classement pour ces oublis. Par ailleurs, en cas de besoin, de classement en zone viticole, est-il possible de défricher ces zones identifiées comme tel ? De manière à rendre leur travail compatible avec les outils nécessaires.

Zone UA :

Je suis le propriétaire des parcelles AA 20 et 21. La parcelle AA 21 comporte une maison d’habitation – louée par ailleurs – et une grange remarquée dans le projet de révision du PLU pour un changement de destination future – logements – je ne respecte pas, à ce jour, les règles d’emprise concernant l’aménagement paysager demandé. Aussi, afin de desservir la parcelle AA 20 – toujours en zone UA – je souhaite amener les réseaux eau électricité, assainissement via une bande de 6 mètres dans la parcelle voisine ZI 3 – qui m’appartient également, de façon à ne pas diminuer encore plus la surface paysagère de la parcelle AA 21. Je vous joins un plan explicatif à ce courrier.

Je ne tiens pas à passer par la cour entre la maison louée et le bout de la grange parce qu’il y a le garage entre et je ne souhaite pas créer une servitude afin d’accéder au AA 20 par la cour intérieure. Donc je vous demande de créer cette bande dans la ZI 3 en vue de réaliser des logements dans la grange, je demande qu’il soit possible de créer des ouvertures en façade – fenêtres, portes, baies vitrées – de façon à éclairer le mieux possible l’intérieur des logements avec des matériaux adaptés à une bonne isolation thermique entre autre, et, en toiture de créer des vélux ainsi que de poser des panneaux photovoltaïques.

Dans l’attente de vos réponses, veuillez recevoir mes respectueuses salutations.



15) Rencontre de Monsieur BRULLAND

Il se questionne sur les limites séparatives qui ne sont que d'un mètre par rapport à la propriété voisine en cas de construction de piscine, ce qui pourrait occasionner des conflits de voisinage. Il demande à augmenter cette limite séparative.

Il évoque également la hauteur de 4 m à l'aplomb des propriétés, qui lui paraît exagérée et gênante en termes de hauteur.

Retranscription de la requête sur le registre

« PISCINE

1. Limite séparative d'un mètre ne peut qu'engendrer des tensions et différends en termes de voisinage. Il me paraît raisonnable d'augmenter cette limite. À Toulouse, où chaque maison a sa piscine (ou presque), la limite séparative est de 5 mètres.

Cette règle me paraît raisonnable.

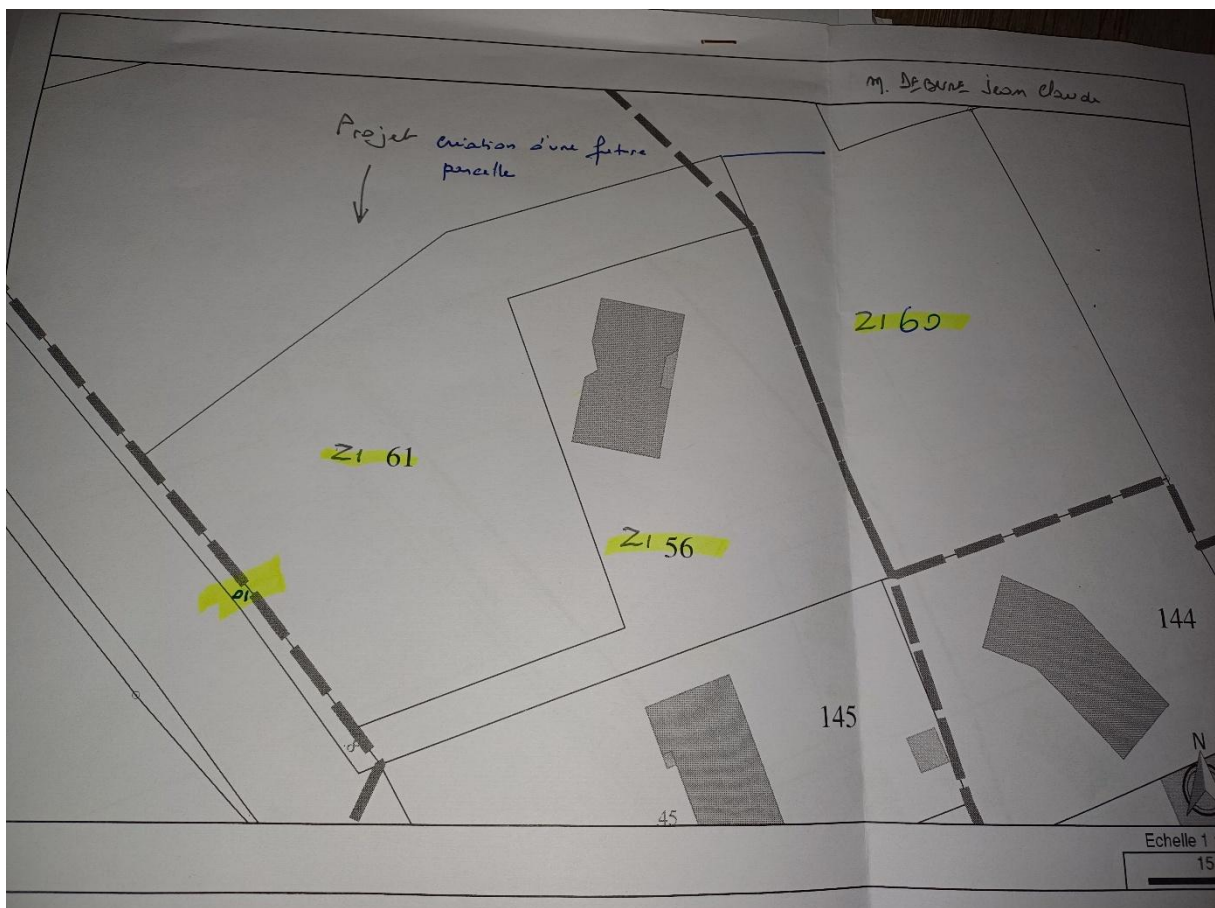
2. La hauteur de 4 mètres à l'aplomb de nos propriétés ma paraît exagérée et gênante en termes de hauteur. Une hauteur de 2,50 m ou 3 m me paraît raisonnable dans une zone pavillonnaire ».

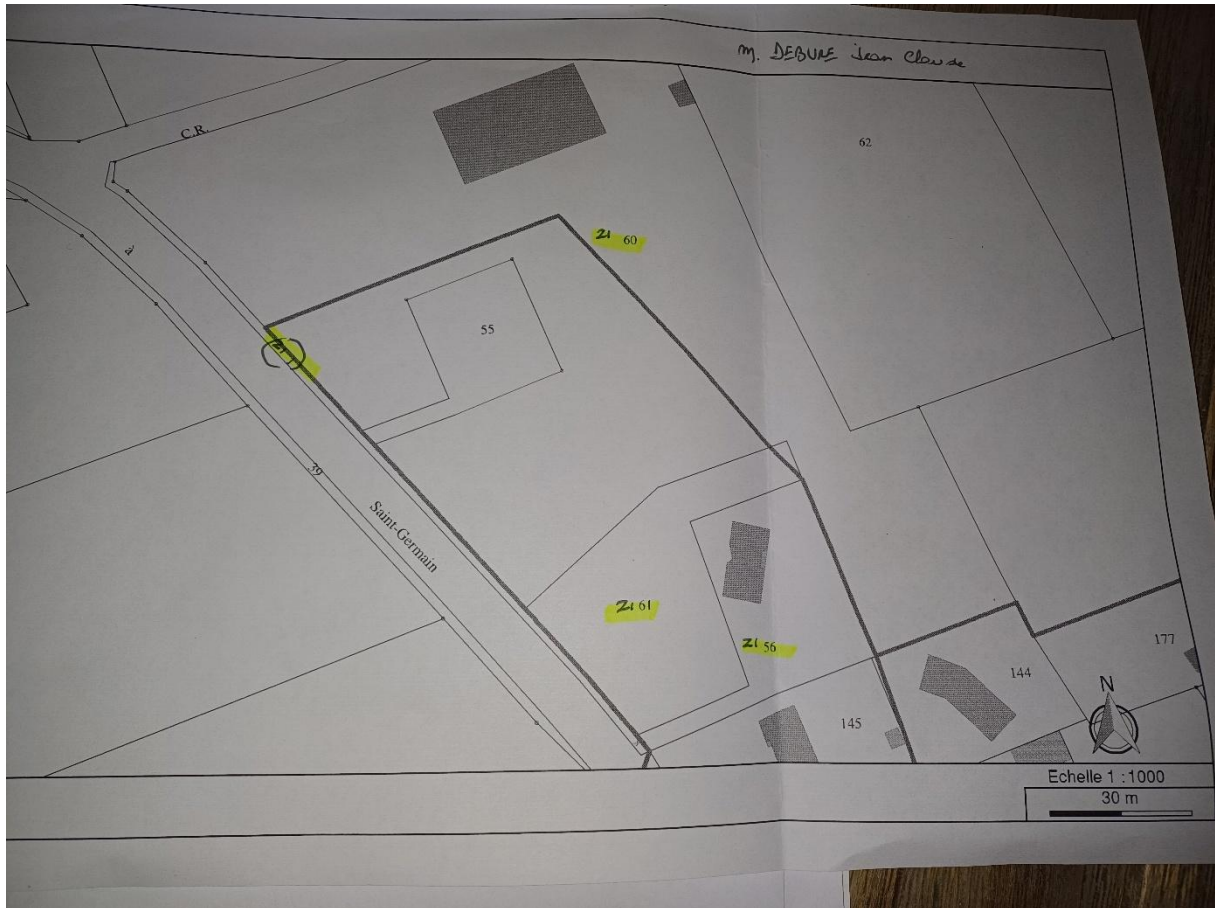
4.2 Synthèse des requêtes sur le registre papier (hors permanences)

1 personne a également apposé une remarque hors permanence : **Monsieur DEBURE Jean-Claude**

Re transcription de la requête sur le registre

Je souhaite regrouper en un seul numéro les morceaux de parcelle ZL 6.00 et les numéros ZL 61 – 56. Cet ensemble autour de mon habitation pourrait accueillir une autre construction destinée à une autre activité pas forcément agricole. Je vous remercie pour l'attention que vous portez à ma demande.





4.3 Synthèse des courriers reçus en mairie

1 courrier reçu en mairie : **Monsieur MARTIN Reynald** en date du 2 décembre 2025 reçu le 4 décembre 2025 en mairie de Saint-Germain.

M. Martin demande :

- La suppression de l'espace vert à conserver figurant sur l'OAP rue Berthelot, indiquant qu'il s'agit en réalité de terres agricoles et d'une partie de son potager.
- Le retrait de l'ancienne ferme située 1166 rue Louis Guillemain de la liste des éléments patrimoniaux, estimant que le bâtiment, modifié et sans caractère remarquable, ne présente aucun intérêt architectural.

Copie du courrier

Mr MARTIN Reynald
95 rue Berthelot
10120 SAINT GERMAIN

Madame la Commissaire enquêtrice
Mairie de ST GERMAIN

Objet : enquête publique
Révision du PLU de St Germain
Pièces jointes 2

Le 02/12/2025

Madame la Commissaire,

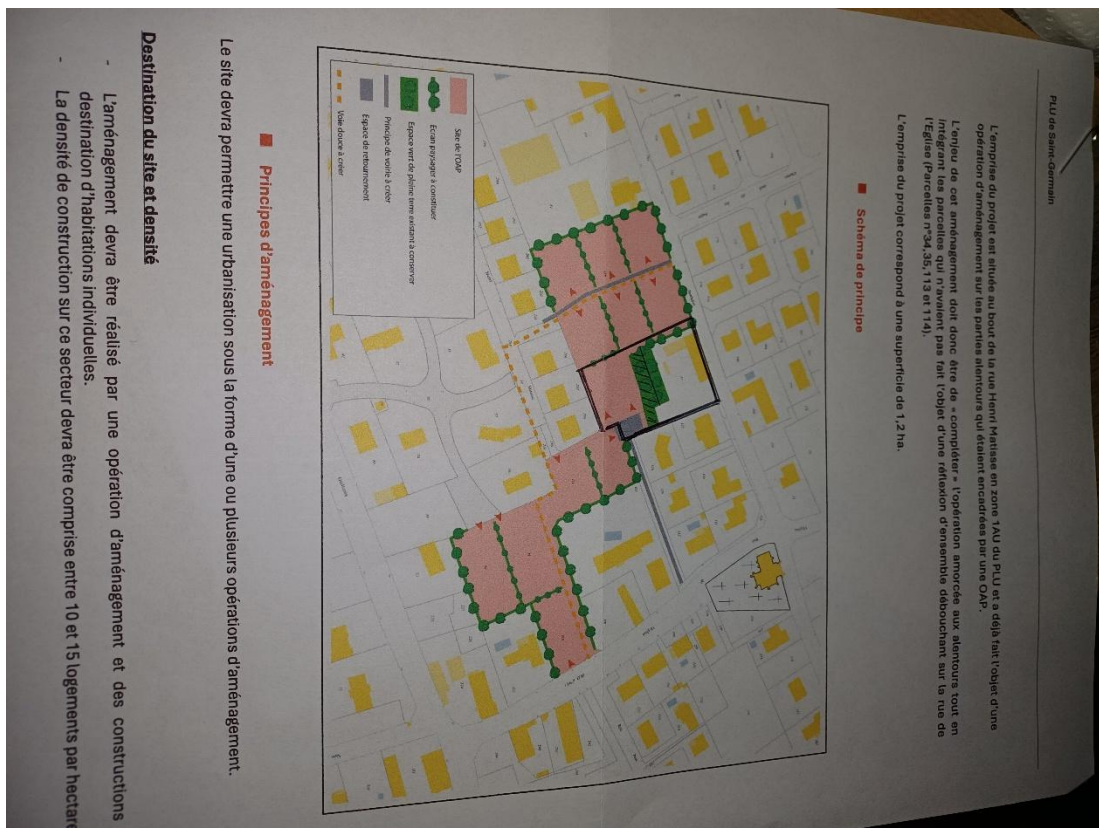
Concernant l'OAP rue Berthelot, je suis propriétaire des parcelles délimitées par un trait noir (voir le plan annexé). L'espace vert de pleine terre existant à conserver mentionné n'en est pas un, il s'agit d'une terre agricole cultivée ainsi qu'un morceau de mon potager. Je demande à ce qu'il soit supprimé.

De même 1166 rue Louis Guillemin, je suis également propriétaire de l'ancienne ferme numérotée 18 comme élément du patrimoine à conserver. Cette ferme (voir plan n°2) possède des éléments de construction qui n'ont rien de remarquable. En effet la longère qui renfermait des écuries date de 1930 a été construite en parpaings et briques creuses. La maison d'habitation a elle aussi été restaurée à deux reprises avec des matériaux modernes. Sur la partie arrière se trouve un hangar métallique couvert en tôles. Enfin la grange quant à elle est bardée en partie de planchettes et de tôles, ses fermes reposent sur des patins au sol sans fondations.

Je pense que cette ancienne ferme n'a aucun caractère qui pourrait amener à être conservée dans son état et je demande qu'elle soit retirée de la liste des biens signalés comme élément du patrimoine à protéger.

En vous remerciant de bien vouloir annexer ce courrier à la liste des réclamations concernant cette enquête publique, je vous prie d'agréer Madame la Commissaire Enquêtrice en l'assurance de mes sincères salutations





4.4 Synthèse des contributions sur le registre dématérialisé

1 observation a été émise sur le registre dématérialisé : **Groupe APRR** en date du 19 novembre 2025



BP 2060 / Semoutiers
F-52902 CHAUMONT Cedex 9
Tél. +33 (0)3 25 30 32 00
www.aprr.fr

Nos Références : Dpa/Foncier/DR.1237

Objet : Enquête publique : révision du PLU de Saint Germain

À Semoutiers, le 19 novembre 2025

Affaire suivie par D.RAVEL

Madame la Commissaire enquêtrice,

C'est avec grand intérêt que nous avons pris connaissance des pièces du projet de PLU révisé de la commune de Saint-Germain soumis à enquête publique.

Le Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC) de l'autoroute A5 géré par APRR est concerné par un classement en zone « A », ce qui n'emporte pas de remarque particulière *a priori*.

Une analyse approfondie des dispositions d'urbanisme nous a toutefois permis de relever certains points sensibles que nous vous saurions grés de bien vouloir prendre en compte. De manière générale, ces remarques ont pour objectif de s'assurer que la réglementation instituée par le projet de PLU modifié réponde aux objectifs principaux suivants :

- Ne pas mettre en péril la sécurité des usagers de l'autoroute ;
- Réduire les risques de nuisances ou d'insécurité liés aux constructions et opérations à réaliser aux abords du DPAC ;
- Ne pas restreindre la possibilité du développement de l'autoroute afin d'assurer la continuité et la sécurisation du service public proposé

Concernant les destinations autorisées :

Le règlement de la zone Agricole est très restrictif en ce qu'il n'autorise pas les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées. Or, il est

important que les abords du DPAC puissent accueillir certaines constructions, installations ou aménagements (comme le rappellent justement les exceptions à l'application du régime de la loi Barnier figurant en II-1-b), y compris dans les zones de « protection » de type agricole ou naturelle dans la mesure où ces dernières sont nécessaires à la gestion et à l'exploitation du DPAC.

Nous vous prions donc de bien vouloir autoriser *a minima* cette sous-destination en zone agricole.

Concernant les prescriptions graphiques :

Les abords du DPAC sont concernés par la présence de prescriptions graphiques de type L.151-19 CU, en particulier un secteur de « jardins et vergers » situé en limite sud. Si la protection des éléments boisés et végétaux s'inscrit dans une dynamique de développement durable, l'utilisation des outils graphiques en question n'est pas compatible avec les enjeux propres à la gestion du DPAC. En effet, de telles prescriptions complexifient la bonne gestion de celui-ci, la sécurité des usagers imposant une intervention rapide.

Nous vous prions donc de bien vouloir retirer les prescriptions graphiques situées à proximité du DPAC, en prévoyant une distance minimale de l'ordre de 5 mètres depuis la limite du DPAC.

Concernant le régime des clôtures :

Le règlement textuel intègre des dispositions tenant à l'aspect et à la composition des clôtures. Or, les clôtures autoroutières répondent à des exigences techniques, fonctionnelles et réglementaires propres, visant en particulier à limiter les risques pour les usagers de l'autoroute, notamment tout risque d'intrusion susceptible d'engendrer des risques de collisions.

Nous vous prions donc de bien vouloir prévoir une exemption générale à ces règles au profit de l'activité autoroutière.

Concernant l'aspect extérieur des constructions :

Nous vous rappelons la nécessité d'interdire dans le règlement textuel tout matériaux ou revêtements potentiellement réfléchissants, susceptibles de provoquer une gêne et un risque d'insécurité pour les usagers de l'autoroute, pour les constructions et installations admises à s'implanter aux abords immédiats du domaine public autoroutier concédé ou pour celles présentant une visibilité depuis les axes.

Nos services se tiennent à votre disposition et à celle des élus pour vous apporter toute précision utile concernant la présente.

Nous vous remercions de l'intérêt porté à nos remarques et vous prions de croire, Madame la Commissaire enquêtrice, en l'expression de nos salutations distinguées.

Stéphanie COLLAUDIN

Chef du Département Foncier

5. Observations du public – Bilan

5.1 Bilan chiffré

Nombre de personnes qui se sont déplacée pendant les permanences : 22 personnes

Nombre de contributions sur le registre papier : 14 personnes

Nombre de contributions sur le registre dématérialisé : 1 contribution

Nombre de contributions arrivées sur le boîte mail de TCM : 0 mail

Nombre de contributions arrivées par voie postale : 1 courrier

5.2 Bilan sur les observations

Les observations recueillies portent principalement sur la contestation du zonage proposé.

De nombreux propriétaires demandent le maintien ou le rétablissement de la constructibilité de leurs terrains, estimant que leur reclassement en zone agricole, naturelle, en trame « jardin/verger » ou en zone d'équipements publics est incohérent avec la situation existante, les droits antérieurs ou les autorisations déjà délivrées.

Les contributions soulignent également l'incompréhension des critères de délimitation des trames « jardin et verger » et leurs incidences sur les usages agricoles ou résidentiels.

Plusieurs questions concernent les règles de constructibilité (limites séparatives, hauteurs, possibilités d'extension ou d'aménagement).

Enfin, une observation institutionnelle (APRR) demande des ajustements réglementaires en lien avec la gestion du domaine autoroutier.

Ces éléments traduisent une attente de clarification et de justification du zonage et des règles associées.

5.3 Bilan thématique

A. Constructibilité et reclassement des terrains :

- contestation de passages en zones A, N, UE ou trame jardin/verger
- demandes de maintien ou de retour en zones UA, UB ou 1AU

B. Trame "jardin et verger" :

- incompréhension de son périmètre et de ses critères
- demandes de retrait total ou partiel

C. Droits acquis et autorisations antérieures :

- permis de construire antérieurs (2016, 2019)
- discordance perçue entre les CU délivrés et le nouveau zonage

D. Règles de constructibilité et d'accès :

- demandes d'ajustement des règles agricoles (matériaux, hangars)

- besoin d'éclaircissements sur les possibilités dans les trames jardin/verger
- remise en cause des motifs d'instruction liés aux accès

E. Observation institutionnelle :

- APRR demande des adaptations réglementaires concernant : clôtures, prescriptions graphiques, matériaux, et destinations autorisées en zone A.

6. Commentaires et conclusion officielle du procès-verbal de synthèse

(Article R.123-18 du Code de l'environnement)

Le présent procès-verbal de synthèse a été établi à l'issue de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Germain, laquelle s'est déroulée du 6 novembre au 6 décembre 2025 conformément aux prescriptions légales.

L'ensemble des observations recueillies, tant orales qu'écrites, a été porté à la connaissance du responsable du projet.

La commissaire enquêtrice atteste que l'enquête publique s'est déroulée de manière régulière et dans de bonnes conditions :

- information du public conforme aux textes en vigueur,
- accès aux documents garanti tout au long de la procédure,
- tenue des permanences permettant des échanges constructifs,
- absence d'incident ou d'évènement susceptible de remettre en cause la sincérité de la procédure.

Elle remercie les services de Troyes Champagne Métropole et de la mairie de Saint-Germain pour leur disponibilité et leur réactivité dans la transmission des informations utiles au bon déroulement de l'enquête.

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement, le présent procès-verbal de synthèse est transmis ce jour au responsable du projet, afin qu'il puisse produire, dans un délai de quinze jours, son mémoire en réponse aux observations et requêtes exprimées.

Fait le 12 décembre 2025,
La Commissaire Enquêtrice



Sabine CHARTIER-VALLET