

## ANNEXE À LA DÉLIBÉRATION D'APPROBATION DU PLU EN DATE DU 12 FÉVRIER 2026

### **Avis de la Commissaire enquêtrice**

La Commissaire enquêtrice indique que 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.

La commissaire enquêtrice a rendu un avis favorable au projet de révision du PLU de Saint-Germain.

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.

Les figurés et légende du plan de zonage sont revus pour assurer la lisibilité et la cohérence du document. Le règlement écrit est par ailleurs revu conformément aux recommandations de la Commissaire enquêtrice et du Syndicat DEPART sur la question des espaces jardins.

2-Clarifier et renforcer la pédagogie des règles de constructibilité afin d'en faciliter la compréhension.

La commune a visé à assurer la pédagogie des règles par la réalisation de schémas dans le règlement.

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.

Les situations individuelles ont été examinées dans le cadre de la réponse au PV de synthèse de la commissaire enquêtrice, validées par elle, et les réponses apportées sont les suivantes :

### **RÉPONSES APPORTÉES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC :**

**Observation n°1** : Une personne a consulté le zonage.

**Réponse de la commune** : Cette observation n'appelle pas de remarque particulière.

**Observation n°2** : Monsieur Franck CHATELAIN (parcelle AA64) 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 ?

**Réponse de la commune** : Une réunion de concertation avec l'ensemble des exploitants agricoles s'est tenue le 26 juillet 2023. M. Chatelain n'y a pas participé et aucun exploitant n'a indiqué l'absence de M. Châtelain et l'activité agricole au sein de ces bâtiments. De plus, M. Châtelain n'a pas participé à la concertation.

Dans ce cadre, la commission communale a identifié le corps de ferme comme un groupe de bâtiments de la zone urbaine (UA) afin de permettre leur évolution (changement de destination) et conformes à l'exigence de réduction de consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain tout en permettant une bonne insertion des projets ; il a été décidé de maintenir une partie de la parcelle en « jardin verger ».

En effet, comme le précise le rapport de présentation en page 123 : « La commune a identifié l'ensemble des jardins historiques, des espaces de respiration et tous les espaces privés et publics de jardins et de vergers qui participent au maintien du caractère boisé de la commune, à son attrait et à la qualité de vie sur le territoire. Cette disposition est attendue dans le cadre de la Mise en Compatibilité avec le SCoT des Territoires de l'Aube.

Ces espaces constituent des liens paysagers et environnementaux (corridors écologiques) entre la Vallée du Triffoire et du Linçon et les espaces végétalisés de la plaine agricole. »

C'est la raison pour laquelle de tels espaces ont été identifiés sur l'intégralité du territoire.

Le règlement écrit précise les dispositions applicables dans ces espaces (autorisation d'annexes notamment).

De plus, ce classement est justifié sur cette parcelle par le fait de maintenir une distance avec les bâtiments d'élevage présents sur l'unité foncière adjacente.

S'agissant de la demande d'une construction d'un hangar agricole, le règlement écrit ne le permet pas en espace jardin de la zone UA.

**Toutefois, afin de tenir compte de la situation de l'exploitant, la commune souhaite pouvoir adapter le plan de zonage de manière à reclasser en A cette partie de parcelle et d'ôter l'espace jardin (qui ne peut être maintenu dans le cadre du développement d'une activité agricole) afin de permettre le confortement de l'activité agricole par la construction d'un nouveau hangar.**

**Zonage présenté à l'enquête publique**



**Zonage suite modification**



**Observation n°3 :** Monsieur COMMANDEUR explique que le découpage de sa parcelle (Z118) 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.

**Réponse de la commune :** La commune est consciente que la révision du PLU entraîne une réduction des surfaces constructibles qui a été imposée par la mise en compatibilité avec le SCoT.

Comme le souligne, par ailleurs, Madame la commissaire enquêtrice, la requête a déjà été exprimée dans le cadre de la concertation préalable à l'arrêt du PLU. La commune a répondu de la manière suivante : « La commune souligne que l'ensemble des réseaux s'arrêtent au niveau de la parcelle Z118 et que l'intégration en zone UA de la totalité de la parcelle impliquerait :

1. De considérer que ces parcelles sont correctement desservies, ce qui n'est pas le cas.
2. De permettre l'extension linéaire de l'urbanisation, ce que la commune n'a pas pu permettre sur les secteurs de hameaux en raison des réglementations en vigueur (SCoT des Territoires de l'Aube, lutte contre l'étalement urbain, ...).

De plus, l'urbanisation de ce secteur n'est pas souhaitée afin de conserver le parc boisé présent sur la parcelle qui constitue une frange boisée avec l'espace agricole. »

**La commune souhaite donc maintenir le zonage tel qu'il est présenté.**

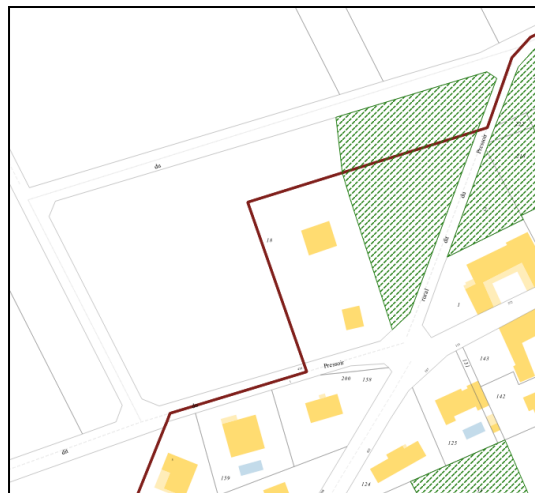
Concernant les questions spécifiques posées par le requérant :

1. Les possibilités de construction dans les espaces de jardins et de vergers sont détaillées dans le règlement écrit du PLU : sont uniquement autorisées les annexes des constructions existantes avec une superficie limitée.
2. La partie classée en zone agricole de la parcelle n'a pas été classée en zone jardin-verger car la zone agricole est plus contraignante du point de vue des autorisations de constructions pour limiter l'imperméabilisation des sols ; cependant comme il s'agit d'une unité foncière les élus proposent de tout

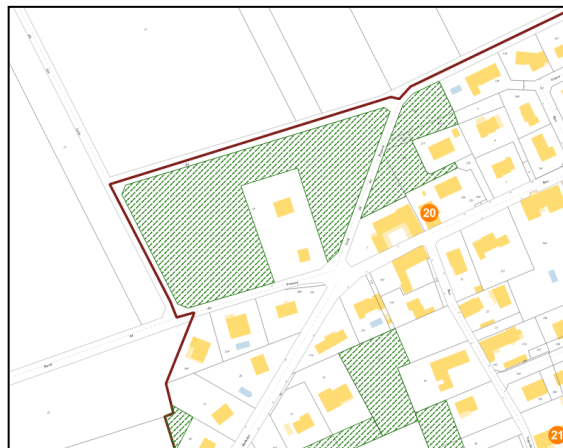
reclasser en jardin et pour être cohérent avec l'ensemble du zonage, l'unité foncière est reclassée en UA.

3. La constructibilité en front de rue n'a pas été rendue possible pour protéger le parc boisé existant.
4. La réduction des surfaces constructibles est une mesure imposée par l'État dans le cadre de la mise en compatibilité obligatoire du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale des Territoires de l'Aube. La commune se doit donc de limiter les extensions linéaires de l'urbanisation, limiter l'imperméabilisation des sols et protéger les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue Locale.

### **Zonage présenté à l'enquête publique**



### **Zonage suite modification**



**Observation n°4 :** Monsieur CHATON conteste le zonage de sa parcelle (AD18). 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.

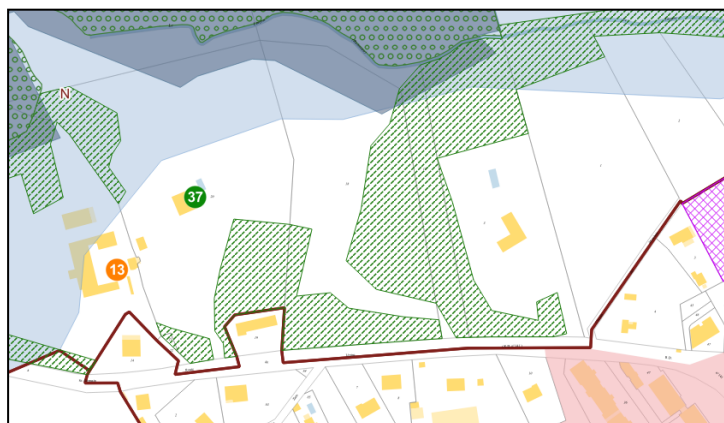
De manière plus générale, il se pose des questions quant à la règle de construction limitée.

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

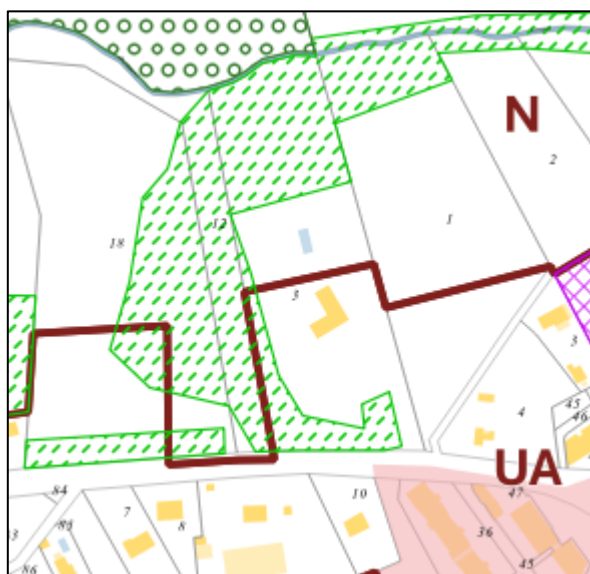
**Réponse de la commune :** La commune entend la demande du requérant.

Pour cela, elle reprend le zonage tel qu'il existait. Elle adapte le tracé des espaces jardins pour permettre la réalisation d'une construction sur la parcelle 18.

#### **Zonage présenté à l'enquête publique**



#### **Zonage suite Modification**



**Observation n°5 :** Madame LANCON (AB61) 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.

**Réponse de la commune :** La propriété indiquée par la requérante est isolée du reste du tissu urbain (environ 60 mètres de la dernière construction) et située au bout d'un chemin d'accès d'environ 100 mètres. En cela, elle a été identifiée en tant que construction isolée de la zone agricole (secteur Ah du PLU). Le PLU avant révision disposait déjà d'un classement similaire en tant qu'habitation isolée de la zone naturelle (Nh).

Dans le cadre de la révision du PLU, la commune ne peut pas rendre constructible ce secteur afin de répondre aux exigences de l'État et du SCoT des Territoires de l'Aube en matière de réduction de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain. Il s'agit aussi de respecter les demandes de la chambre d'agriculture quant à la protection des terres agricoles.

Elle ne peut donc répondre favorablement à cette demande.

**Observation n°6 :** Monsieur CHATELAIN Christophe, un autre agriculteur voudrait modifier la limite de la zone UC sur sa parcelle (AA141) et a mis une requête sur le registre.

**Réponse de la commune :**

La parcelle AA141 appartient à un ensemble de jardins et vergers formant un îlot jardiné sur les parcelles 56, 140 et 141.

La commune a ainsi identifié tout ce secteur de la même manière en tant que jardins et vergers au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Les limites de zones, elles, sont demeurées inchangées par rapport au PLU avant révision.

**Toutefois, entendant la remarque du requérant et considérant la nature des jardins et vergers présents sur le site, la commune souhaite pouvoir adapter le zonage pour l'ensemble des trois parcelles en les intégrant intégralement en zone UA.**

**Zonage présenté à l'enquête publique**



**Zonage suite modification**



**Observation n°7 :** Messieurs CHATELAIN Richard et Edouard voudraient revenir à la zone UA comme avant (AA 65,70,71,155), 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.

**Réponse de la commune :** *M. Chatelain Edouard était présent à la réunion de concertation avec les exploitants agricole. Son cas spécifique a été évoqué.*

*De plus, M. Châtelain Edouard (adjoint de la commune voisine) était présent à la réunion « PPA » au cours de laquelle la question des bâtiments agricoles et des périmètres sanitaires a été évoquée.*

*Au cours de la concertation Messieurs Châtelain ont demandé la constructibilité de la partie non concernée par le périmètre sanitaire de la parcelle 65 le long de la rue en zone constructible et la commune a accédé à la demande des requérants en maintenant la partie non concernée en UA. Ceci est conforme au plan tel qu'il est présenté à l'enquête publique.*

*La commune maintient le reste de la propriété en zone agricole pour assurer la pérennité de l'exploitation et permettre des confortements éventuels de celles-ci. De plus, elle ne peut transformer les bâtiments en habitation dans la mesure où ces derniers sont dans le périmètre sanitaire. Si un jour l'élevage s'arrête et que Messieurs Chatelain ont un projet réaliste de changement de destination des bâtiments en logement, le PLU pourra alors être modifié.*

*Il est précisé qu'un PLUi va être mis en place par TCM. Cette situation pourra alors être revue au cours de cette démarche.*

**Observation n°8 :** Monsieur BILLET Quentin et MARTENS Frédéric représentants de la Société FMBC Immo SAS, propriétaire des parcelles cadastrales AH 77, AH 73, AH 13, demandent 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 m<sup>2</sup>. Ce complément permettrait un futur projet d'agrandissement des constructions actuelles pour le développement démographique de la commune.

**Réponse de la commune :** *Le travail de la révision du PLU a porté sur la reprise des zones urbaines afin de réduire la consommation d'espaces et l'étalement urbain. Pour cela, les dents creuses ont été privilégiées et les cœurs d'ilots organisés avec des OAP. Cette parcelle n'est pas correctement desservie et se situe à l'arrière des constructions au droit d'un corridor écologique et d'une zone à dominante humide par diagnostic. La commune ne peut répondre favorablement à cette demande.*

**Observation n°9 :** Une personne a consulté le zonage.

**Réponse de la commune :** Cette observation n'appelle pas de remarque particulière.

**Observation n°10 :** Madame LANCELOT Pascale, qui représente également sa sœur LANCELOT Valérie. Elle souhaite que leur parcelle (AK75) 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.

**Réponse de la commune :** Cette demande a été exprimée dans le cahier de concertation et les élus avaient exprimés la réponse suivante : Il est rappelé que les bâtiments de la propriété sont concernés par l'OAP thématique « Corps de ferme » telle qu'elle est présentée au dossier de PLU. Pour cela, la démolition de la grange sera soumise à permis de démolir et les travaux sur les bâtiments devront se faire dans le respect des dispositions de l'OAP.

S'agissant de l'arrière de la parcelle et de l'éventuelle possibilité d'y réaliser des constructions à destination d'habitation : la commune ne peut accéder à cette demande.

En effet, l'accessibilité à la parcelle est extrêmement limitée. Dans tous les cas, elle impliquera soit l'acquisition d'une parcelle d'un tiers pour organiser une voirie traversante ou la réalisation d'un retournement sur le terrain directement. Ceci semble hautement improbable et entraînerait des conséquences négatives en matière de sécurité et en particulier pour la question de la défense incendie et de l'accès secours. De la même manière, la parcelle étant localisée en cœur d'îlot, un retournement impliquerait la possibilité pour une dizaine de voitures de se desservir directement sur la RN77, ce que la commune ne peut permettre pour des questions de gestion de la sécurité des personnes.

De plus, considérant la présence de vergers, de boisements et de pelouses sur le site constituant un cœur d'îlot végétalisé avec les jardins des constructions adjacentes, la commune a considéré qu'il s'agissait là d'un espace permettant d'assurer la « respiration du tissu urbain » et la qualité de vie des habitants.

Les élus maintiennent la réponse exprimée pendant la concertation et précise qu'elle a reçu les requérantes afin de les inviter à prévoir les possibilités de desserte du site via l'acquisition d'une parcelle tierce (la parcelle 96 étant en vente à l'époque). Sans cela, la parcelle ne peut être jugée accessible.

**Observation n°11 :** Monsieur et Madame NOUALA souhaitent que leurs parcelles (AB01 et AB02) restent constructibles, puisque, avec le nouveau PLU, elles ne le sont 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, à 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.

**Réponse de la commune :** Cette demande a été exprimée dans le cahier de concertation et les élus avaient exprimés la réponse suivante : Il est d'abord précisé que l'unité foncière n'est pas située en zone non constructible du PLU, mais bien en zone UA. En revanche, la partie non-bâtie et végétalisé a été identifié en tant que jardin/verger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

L'ensemble végétalisé identifié entre la rue Berthelot et le chemin rural du Pressoir a été identifié en tant qu'ensemble cohérent végétalisé, boisé, planté et enherbé. Il constitue un espace de respiration dans le tissu urbain et un espace de frange. Son identification répond aux orientations du SCoT des Territoires de l'Aube en matière de réduction de la consommation d'espaces, de protection de la Trame verte locale et aux objectifs de protection de la forme urbaine.

Le règlement permet la réalisation d'annexes, d'abris de jardins, de piscines, etc... en limitant les emprises au sol et hauteur par exemple.

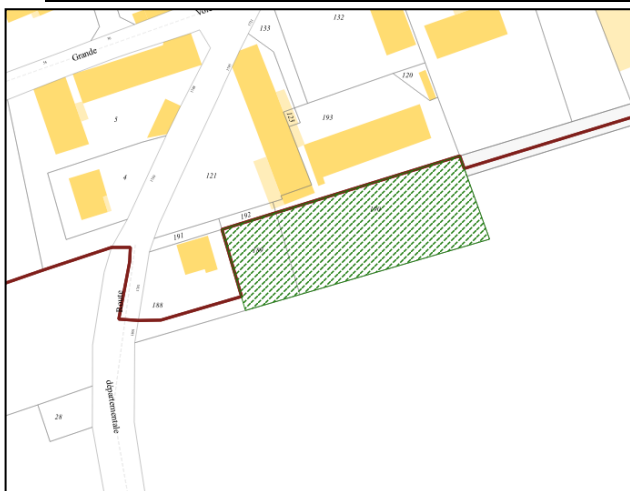
**La commune maintient le zonage tel qu'il est présenté.**

**Observation n°12 :** Madame HORVILLE demande le maintien en zone UA de sa parcelle (AA189,190 et 192) 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.

**Réponse de la commune :** S'agissant de cette demande de permis de construire, celle-ci n'a pas pu être prise en compte. En effet, la demande datant de 2019, le permis est devenu caduc dans la mesure où aucuns travaux de commencement de la construction n'ont été réalisés et que la durée de validité du permis est de 3 ans. Toutefois, dans la mesure où le découpage foncier prévoit la création d'un accès (voie + réseaux) depuis la rue Berthelot la commune reclasse les parcelles 189, 190 et 192 en zone UA. Cependant, elle maintient l'espace jardin sur la parcelle 190 car la commune se doit de respecter les orientations du SCoT des Territoires de l'Aube en matière de réduction de consommation d'espaces, de lutte contre l'étalement urbain et de protection des espaces de nature en ville.

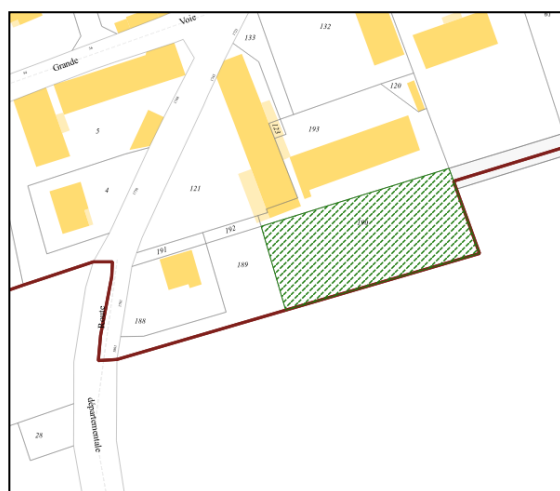
**A noter :** les différences de nomination de parcelles entre la demande, le Plan Cadastral Informatisé et les données cadastrales téléchargeables sont inhérentes aux temps de mise en ligne par les services fonciers des nouvelles données à disposition du public. Ceci ne remet pas en cause la modification telle qu'elle est présentée.

#### Zonage présenté à l'enquête publique



#### modification

#### Zonage suite



**Observation n°13 :** Madame PYS, représentante de France Immo, ne comprend pas que les parcelles (AK209, 214-221) 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.

**Réponse de la commune :** La commune rappelle qu'il n'y a pas eu de réponse favorable à ce CU et qu'elle a dû surseoir à statuer sur cette demande car ce secteur constitue le point névralgique de la municipalité puisqu'il concentre à la fois les équipements, les services et les commerces les plus importants sur le territoire. Pour cette raison, il a été intégré au sein de l'espace de centralité de la commune ainsi que dans une zone UE destinée à accueillir des équipements publics et d'intérêt collectif.

Ce secteur permettra le confortement des équipements existants et le développement de nouveaux à l'avenir conformément aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

De plus, il convient de noter que le secteur présente déjà des difficultés de circulation importantes et que la construction d'habitat sur cet espace engendrerait des conflits d'usage ingérables et reporterait les besoins en stationnement sur le parking de la Comédie, ce que la commune ne souhaite pas car cet équipement dispose de besoins propres en matière de stationnement.

Par conséquent, la commune ne peut accéder à cette demande.

**Observation n°14 :** Réclamations de Monsieur REGNAULT déposées dans le registre papier :

#### 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 autres, et, en toiture de créer des vélux ainsi que de poser des panneaux photovoltaïques.

**Réponse de la commune :**

**Concernant le règlement :** La commune reconnaît que le règlement pourrait s'avérer restrictif de ce point de vue. **Elle supprimera donc ce point dans le règlement écrit.**

**Concernant les espaces jardins sur les parcelles ZH41-42-44 :** Il ne s'agit pas d'espaces boisés, mais d'espaces actuellement cultivés. Les parcelles sont classées en Av pour être protégées de toutes constructions et à l'avenir être remises en vigne ; le classement en jardin serait une erreur d'appréciation. Quant à la parcelle ZH 43 qui est végétalisée ; la commune proposait de classer cette parcelle en jardin dans sa réponse à la commissaire enquêtrice. Dans tous les cas, les identifications sur ce secteur ont uniquement pour but d'améliorer la connaissance sur les espaces végétalisés puisque la zone est intégralement inconstructible. Toutefois, après vérifications, il s'avère que l'application de la servitude de canalisation de gaz sur ce secteur oblige à ne pas définir de protection sur les espaces concernés par la servitude.

**Concernant les parcelles AA20 et 21 :** La commune n'est pas favorable à l'extension de la zone agricole sur ce secteur car ceci reviendrait à engendrer des travaux de voirie et une extension de la zone urbaine.

**Observation n°15 :** Monsieur BRULLAND 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.

**Réponse de la commune :** S'agissant des implantations des constructions, la commune a retravaillé son règlement par rapport au PLU avant révision afin de tenir compte de problématiques d'ensoleillement et de conflits d'usage potentiels.

Elle estime ainsi qu'une hauteur maximum de 4m des constructions en limite séparative doit permettre de limiter autant que possible ce type de problématiques. La règle d'implantation des piscines a été étudiée en commission et reprend la règle du PLU avant révision, restant inchangée. La commune ne souhaite pas la modifier. Ainsi, la commune n'est pas favorable à une modification du règlement écrit sur ce point. Elle note, par ailleurs, que ces règles tiennent compte des implantations des constructions existantes dans une logique d'unité de forme bâti sur l'ensemble de la commune.

**Observation n°16 :** Monsieur DEBURE souhaite regrouper en un seul numéro les morceaux de parcelle ZL 60 et les numéros ZL 61 – 56. Cet ensemble autour de son habitation pourrait accueillir une autre construction destinée à une autre activité pas forcément agricole.

**Réponse de la commune :** La commune, tel que cela a été développé dans son PADD et conformément à la mise en compatibilité avec le SCoT, doit protéger la forme urbaine du village et ne pas autoriser les extensions des hameaux conformément aux orientations du SCoT des Territoires de l'Aube.

Dans le cas présent, les parcelles mentionnées sont actuellement cultivées, déclarées à la PAC et constituent une extension de l'urbanisation sur des terres agricoles, ce qui

n'est pas permis au regard de la législation, de l'avis de la Chambre d'Agriculture et de la CDPENAF.

Le PLU se doit de respecter ces exigences.

Pour cette raison, la commune n'est pas en mesure de conserver ces terrains dans la zone urbaine du PLU.

Elle indique, par ailleurs, que rien ne s'oppose néanmoins à un découpage parcellaire. Cependant, seuls les bâtiments liés et nécessaires à une exploitation seront admis.

**La commune maintient le zonage tel qu'il est présenté.**

**Observation n°17** : 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.

**Réponse de la commune** : S'agissant de l'espace vert prévu dans l'OAP son positionnement n'est pas définitif puisqu'il s'agira de l'adapter au regard du projet d'urbanisation future (lotissement) qui sera présenté. En revanche, le futur aménagement devra prévoir un espace jardin.

La commune indique que l'identification au titre des éléments de patrimoine et de l'OAP « Corps de Ferme » n'identifie pas individuellement chaque bâtiment mais plutôt l'ensemble et la forme bâtie induite par la présence de ce corps de ferme. Aussi, le projet évoqué par le requérant n'est pas incompatible, en soi, avec l'identification. Elle souligne qu'il appartiendra au requérant d'effectuer toutes les démarches auprès de la mairie en matière de démolition et, le cas échéant, de permis de construire compatible avec les orientations de l'OAP.

**La commune souhaite donc maintenir l'identification telle qu'elle a été proposée.**

**Observation n°18** : Madame COLLAUDIN, chef du département foncier APRR, demande la prise en compte de certains points dans le cadre de la révision du PLU.

1. Le règlement n'autorise pas les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées.

**Réponse de la commune** : La commune autorisera cette catégorie uniquement s'il s'agit d'éléments liés et nécessaires aux infrastructures autoroutières.

2. Les abords du Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC) sont concernés par la présence de prescriptions graphiques, en particulier d'un espace « jardin ». Si la protection des éléments boisés et végétaux s'inscrit dans une dynamique de développement durable, l'utilisation des outils graphiques en question n'est pas compatible avec les enjeux propres à la gestion du DPAC. En effet, de telles prescriptions complexifient la bonne gestion de celui-ci, la sécurité des usagers imposant une intervention rapide. Nous sollicitons donc le retrait des prescriptions graphiques situées à proximité du DPAC, en prévoyant une distance minimale de l'ordre de 5 mètres depuis la limite du DPAC.

**Réponse de la commune** : Le plan de zonage sera modifié afin de tenir compte de la demande d'APRR. La protection de l'espace vert à proximité du DPAC sera ôtée.

**Zonage présenté à l'enquête publique**



**Zonage suite modification**



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

**Réponse de la commune** : *Le règlement écrit des zones A et N sera modifié afin d'intégrer une exemption générale aux règles de clôture au profit de l'activité autoroutière.*

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

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

**RÉPONSES APPORTÉES AUX OBSERVATIONS DES SERVICES DE L'ÉTAT ET PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES :****État**

- Le rapport de présentation et le règlement sont adaptés selon les remarques transmises afin de compléter les informations du diagnostic de territoire.
- Le rapport de présentation est revu pour apporter davantage de justification sur l'augmentation des surfaces dues à l'intégration en zone UY d'activités existantes (voir détail dans le rapport de présentation).
- Le règlement écrit est revu en zone A et N pour compléter les dispositions s'appliquant dans les STECAL en particulier sur la hauteur des annexes et extensions en secteur Ah et sur la hauteur et l'emprise au sol des STECAL Nm1, Nm2 et NI.
- Le règlement est revu dans ses dispositions générales concernant l'application de la Loi sur l'Eau, le paragraphe est supprimé conformément à la demande de l'État.
- Le règlement écrit est également revu pour définir un nombre de stationnement minimum en zone UE pour les constructions à destination d'hébergement

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

- Le règlement écrit est revu en zone A et N pour compléter les dispositions s'appliquant dans les STECAL en particulier sur la hauteur des annexes et extensions en secteur Ah et sur la hauteur et l'emprise au sol des STECAL Nm1, Nm2 et NI.

## **Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)**

### Densité de l'habitat

- La commune ne souhaite pas revoir les densités à la hausse dans les secteurs prévus pour les OAP. Toutefois, elle étaye davantage son argumentaire explicitant que la densité prévue sur les secteurs de projet sur le site une fois les espaces végétalisés protégés permettant ainsi de répondre aux objectifs du PADD (voir détail dans le rapport de présentation). Elle souligne que La densité de logements prévue par le Programme Local de l'Habitat de Troyes Champagne Métropole (et reprise dans le SCoT des Territoires de l'Aube) se situe entre 10 et 50 logements par hectare. Aussi, le taux retenu de 10-15 logements à l'hectare est toujours compatible avec les documents cadres de l'habitat à l'échelle de l'agglomération.

### Espaces boisés, ripisylves, parcs, jardins et vergers :

- La commune La commune n'est pas favorable à une modification du zonage pour intégrer les jardins et vergers dans des STECAL spécifique. En effet, l'identification au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est un outil prévu par le DOO du SCoT des Territoires de l'Aube et par le Code de l'Urbanisme en cela qu'il permet de protéger les cœurs d'ilots végétalisés, les espaces de nature en ville et les espaces de respiration du tissu urbain (voir le rapport de présentation sur ce point par ailleurs). La commune souhaite donc maintenir la solution technique proposée.

### Trame Verte et Bleue :

- Le dossier est complété d'une OAP Trame Verte et Bleue conformément à la remarque de la MRAe

### Mobilité, transports, énergies renouvelables

- Le rapport de présentation est complété de différentes informations. Toutefois la commune ne souhaite pas développer d'axe stratégique sur la mobilité dans la mesure où cette réflexion s'inscrit à l'échelle communautaire avec le plan de mobilité de Troyes Champagne Métropole. A noter que le point 1.4 du PADD « Permettre l'évolution de la trame viaire afin de réduire les nuisances induites par les déplacements et parallèlement développer les liaisons douces » reprend les orientations stratégiques de la commune en matière de développement de mobilités alternatives à la voiture et le développement d'un maillage doux à l'échelle locale.

**Syndicat DEPART – SCoT des Territoires de l'Aube**

- Le règlement est revu pour éclaircir et faciliter l'instruction de certaines dispositions de la zone UA en cohérence avec les recommandations du SCoT (mitoyenneté en zone UA, protection des parcs végétalisés de la commune, accompagnement des volumes bâtis en zone A, recul des constructions par rapport au cours d'eau en zone N)
- Le plan de zonage est revu pour intégrer les cheminements piétons qui convergent vers le centre dans les protections au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme, les alignements d'arbres structurants et symboliques de la commune au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
- Le plan de zonage est également revu pour intégrer trois éléments de patrimoine bâti supplémentaire (les deux églises et le café de la poste)
- La commune n'a pas été en mesure d'identifier deux formations linéaires importantes dans le réseau boisé en secteur Av en raison de l'application de la servitude NATRAN interdisant ce type de protection.
- Deux constructions existantes dans la vallée du Linçon font l'objet d'un zonage Nh conformément à la remarque du Syndicat DEPART et à la volonté des élus d'afficher au plan de zonage les secteurs d'habitat isolés.
- Le tracé de la zone UY est revu pour ne pas intégrer le lot de la parcelle AK1. A l'inverse, le magasin Euromaster sur la parcelle AH26 est, lui, réintégré en zone UY.
- Le règlement est revu pour intégrer des dispositions concernant les clôtures en zone UE et UY

**INAO**

- Le rapport de présentation est revu pour intégrer les informations transmises par l'INAO sur la future IGP Lantillon Champenois

**SDIS**

- Le rapport de présentation est complété par la réglementation en vigueur qui est rappelée au sein de l'avis des services du SDIS.

**NATRAN**

- Conformément aux informations transmises par NATRAN, les annexes du PLU sont mises à jour pour tenir compte des remarques exprimées.
- À noter que le règlement permet déjà aux constructions et installations du gestionnaire de déroger aux dispositions du règlement.

**RTE**

- Conformément aux informations transmises par RTE, les annexes du PLU sont complétées pour tenir compte des remarques exprimées.
- Le règlement est revu pour permettre aux constructions nécessaires au gestionnaire de déroger aux règles du règlement en matière de hauteur, de prospect et d'implantation et d'exhaussement et d'affouillement des sols.