

SYNTHÈSE ENQUÊTE PUBLIQUE DU 26 SEPTEMBRE AU 27 OCTOBRE 2025

RÉPONSES APPORTÉES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC :

Observation n°1 :

Réponse défavorable

Les constructions situées le long de la rue Bleuze font partie d'un écart isolé du tissu urbanisé aggloméré de la commune. Elles sont donc intégrées dans un secteur spécifique (Nh). Il s'agit des respecter la lutte contre l'étalement urbain et la limitation de consommation d'espaces et d'imperméabilisation des sols. De plus, conformément aux orientations du SCoT des Territoires de l'Aube, l'objectif est de ne pas permettre de constructions nouvelles à destination d'habitation, mais de reconnaître l'existence de ces habitations isolées tout en encadrant par le règlement des possibilités de création d'annexes, de confortement et d'extensions des constructions existantes qui pourraient répondre partiellement à la demande des requérants.

En conséquence, la commune n'est pas en mesure d'accéder à cette demande afin de tenir compte des réglementations supra en vigueur et en l'occurrence le SCoT des Territoires de l'Aube.

Observation n°2 :

Réponse défavorable

La propriété des requérants a fait l'objet d'une identification en tant que corps de ferme présentant un intérêt architectural et paysager. Le classement en espace jardin vise précisément à protéger ce type d'élément structurant au cœur du village qui participe à l'identité communale. La commune dans son projet de PLU a affirmé le souhait de protéger le patrimoine bâti et paysager du territoire (cf. PADD) et particulièrement les corps de ferme (objet d'une OAP dans le PLU). Elle respecte ainsi le SCoT des Territoires de l'Aube qui invite les communes à faire l'inventaire de ce type de constructions qui revêtent un caractère exceptionnel pour les protéger et en assurer la conservation dans le temps. Ainsi, la commune juge que l'intérêt de cette construction réside dans l'ensemble longère et vergers existant et que le fait de permettre une construction en entrée de site reviendrait à dénaturer l'ensemble.

En conséquence, la commune ne peut accéder à cette demande.

Observation n°3 :

Réponse défavorable

Les deux situations des parcelles mentionnées par le requérant sont étudiées. Il apparaît que :

- Concernant la parcelle 143, celle-ci présente actuellement une surface de jardin et se trouve enclavée par rapport au reste du tissu urbain. Aussi, la constructibilité de cet espace ne peut être envisagée.
- Concernant la parcelle 75 : Plusieurs facteurs sont mis en avant à savoir, d'une part, la faiblesse des réseaux qui sont incomplets sur toute la longueur du chemin. D'autre part, le caractère non aménagé du chemin d'accès ne permet pas une desserte satisfaisante pour un grand nombre

d'habitations. Enfin, son intégration dans un corridor écologique à préserver, identifié par le Schéma de Cohérence Territoriale impose la plus grande prudence quant à un éventuel défrichement de ce secteur boisé aujourd'hui.

En conséquence, la commune ne peut accéder à cette demande.

Observation n°4 :

Réponse défavorable

La propriété du requérant est située le long de la rue Edouard Herriot et à proximité du Ruisseau de Neuville. Il apparaît que la parcelle 27 constitue un jardin existant qui mérite d'être préservé car il constitue un ensemble bâti avec un espace jardin faisant partie des éléments de patrimoine de la commune que les élus ont souhaité préserver (cf. PADD et OAP). A ce titre, la commune en a fait l'identification au titre de l'article L.151-19 CU conformément aux orientations du SCoT des Territoires de l'Aube.

Concernant les parcelles classées en Espaces Boisés Classés (n°25) et le zonage, il est rappelé que celui-ci est strictement conforme au zonage applicable sur la commune depuis 2014. Il ne s'agit donc pas d'un « déclassement », mais d'une continuité par rapport à la situation connue jusqu'alors. Cet espace est boisé et potentiellement humide, le long du cours d'eau de Neuville. Il fait partie du corridor écologique du cours d'eau et mérite d'être protégé.

En conséquence, la commune ne souhaite pas modifier le zonage présenté lors de l'enquête publique.

Observation n°5 :

Réponse défavorable

Il s'agit d'un hangar à l'extrémité du chemin de Neuville inscrit au sein du corridor écologique du ruisseau au sein d'espaces boisés. Ce secteur n'a pas vocation à être densifié.

A travers le zonage mis en place et présenté à l'enquête publique, l'objectif poursuivi par la commune est de permettre l'évolution de la propriété sur la surface actuellement existante.

Toutefois, jugeant de l'incomplétude des réseaux sur le secteur, de l'absence de desserte correcte sur le chemin de Neuville et de la présence d'un corridor écologique identifié par le SCoT sur le secteur, la commune n'a pas souhaité rendre possible de nouvelles constructions sur cette partie de la commune.

En conséquence, la commune ne souhaite pas modifier le zonage présenté lors de l'enquête publique.

Observation n°6 :

Réponse défavorable

La commune a souhaité, autant que possible, sur l'intégralité de la limite entre la zone urbaine et la zone agricole au Sud du territoire, définir une « zone tampon » entre les espaces cultivés et les espaces urbanisés et ce, dans le but d'identifier les espaces de jardin effectivement existants aujourd'hui et de limiter les conflits d'usage entre habitat et agriculture. De plus, la commune souligne qu'elle ne voulait plus non plus de double front bâti comme elle a eu à en subir sur les parcelles voisines.

Toutefois, le projet évoqué par le propriétaire n'en est pas moins impossible et pourrait être réalisé grâce à un travail de recomposition de l'unité foncière et de découpage parcellaire.

Aussi, la commune souhaite maintenir le zonage tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.

Observation n°7 :

Cette demande ne suscite pas de réponse particulière.

Observation n°8 :

Cette demande ne suscite pas de réponse particulière.

Observation n°9 :

Cette demande ne suscite pas de réponse particulière.

Observation n°10 :

Cette demande ne suscite pas de réponse particulière.

Au regard des désagréments liés à la proximité de grands arbres au droit de sa propriété, la commune invite le requérant à présenter une demande officielle à la mairie en vue de recomposer l'Espace Boisé Classé sur une bande de 15 mètres.

Observation n°11 :

Réponse défavorable.

La majeure partie de la parcelle 17 a été classée en emplacement réservé pour de futurs équipements publics et l'autre partie maintenue en UA pour permettre au propriétaire de diviser en terrains à bâtir. Ce qui explique la réalisation des deux « branches » d'emplacements réservés (n°7 et 8) ; pour desservir la zone d'équipements et les futurs terrains.

La superficie de ces emplacements est renseignée sur les plans de zonage tels qu'ils ont été présentés à l'enquête publique.

En l'occurrence, l'emplacement réservé n°9 présente une superficie approximative de 4 661 m², les n°7 et 8 qui permettent les accès sur le site présentent respectivement une superficie de 185 m² et 220 m².

Pour la parfaite information du public, les superficies seront complétées de mentions permettant d'en connaître la largeur. Concernant l'ER n°7, celui-ci présente une largeur de 5 mètres et l'ER n°8 présente une largeur de 6 mètres. La création d'un espace jardin entre chaque partie, celle-ci a été justifiée par le besoin d'inscrire un espace tampon entre les parties habitées et les parties dédiées à l'équipement. Cette contrainte a été partagée équitablement avec une bande d'environ 4 mètres de chaque côté de la limite. Cela permet de créer un écran végétal entre les deux fonctions de ce secteur et une meilleure insertion paysagère de l'ensemble.

Concernant la division de la parcelle AB35 : cette dernière est classée en UA ; le PLU ne contraint pas de futurs projets sur cette parcelle.

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

État

Les propositions de complément du rapport de présentation, du règlement, du zonage et des annexes permettant de compléter les informations du diagnostic de territoire et d'assurer une meilleure compréhension des dispositions réglementaires sont acceptées. Ces pièces sont complétées en conséquence.

En ce qui concerne la prise en compte des nouvelles cartographies de zones humides disponibles depuis le 1^{er} janvier 2025, la commune a complété le rapport de présentation de mentions permettant d'informer le public. Toutefois, en l'absence de doctrine réglementaire permettant d'assurer efficacement la protection des zones humides et unanimement accepté par tous les services, la commune a préféré maintenir les cartographies existantes et l'application de la doctrine connue jusqu'alors.

Concernant l'avis de la CDPENAF émis le 09 Septembre 2025, le règlement est complété de prescriptions encadrant l'implantation des extensions des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et l'implantation des extensions et des annexes par rapport aux limites séparatives en secteur Nh.

Chambre d'Agriculture

La Chambre d'Agriculture a émis un avis favorable sans réserve sur la révision du PLU.

Syndicat DEPART – SCoT des Territoires de l'Aube

Les propositions de complément du rapport de présentation et du règlement, permettant de compléter les informations du diagnostic de territoire et d'assurer une meilleure compréhension des dispositions réglementaires sont acceptées. Ces pièces sont complétées en conséquence.

En ce qui concerne la ferme identifiée en tant qu'élément de patrimoine bâti mais oubliée en tant que secteur Nh, la commune est favorable à la définition d'un secteur Nh sur cet élément.

La commune est également favorable à l'identification de cheminements piétons au titre de l'article L.151-38, notamment ceux permettant de rejoindre le centre-bourg.

Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)

La MRAe ne s'est pas exprimée dans les délais prévus par l'article R.104-25 du code de l'urbanisme. Aussi, l'avis est tacite réputé favorable et n'entraîne pas de modification du dossier.

Agence Routière du Département de l'Aube

Les propositions de complément de l'OAP permettant de compléter les informations de l'OAP et d'assurer une meilleure compréhension des dispositions réglementaires sont acceptées.

La pièce présentant les OAP est complétée en conséquence.

NATRAM

Les informations transmises par NATRAM sont ajoutées en annexes afin de compléter les données des servitudes.

Les espaces boisés classés ont bien été ôtés pour le passage de la canalisation de gaz.

Le règlement est également mis à jour de dispositions permettant aux constructions et installations du gestionnaire de déroger aux dispositions du règlement pour des motifs techniques.

RTE

Conformément aux informations transmises par RTE, la liste des servitudes et les annexes du PLU sont mises à jour pour tenir compte des remarques exprimées.

Le règlement est mis à jour afin de permettre au gestionnaire de déroger aux dispositions du règlement pour des motifs techniques.

APRR

Le règlement est mis à jour afin de permettre au gestionnaire de déroger aux dispositions du règlement pour des motifs techniques.