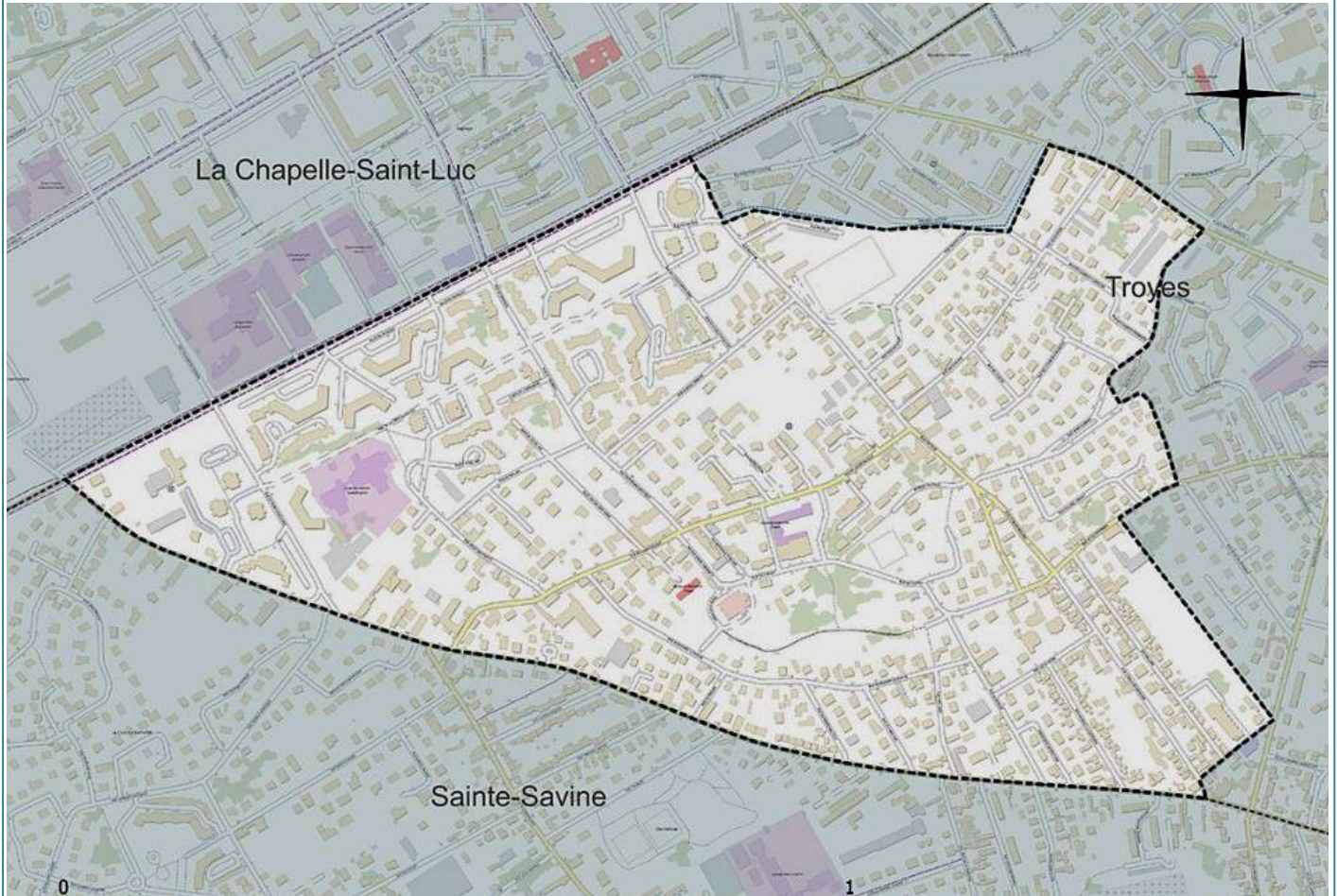


Rapport de l'enquête publique sur le projet de modification 1 du Plan Local de l'Urbanisme de la commune Les Noës-près-Troyes du 3 octobre au 6 novembre 2024



Madame Dominique COURTOISON,

Désignée commissaire enquêtrice par décision

n°E24000055/51 du 27 juin 2024

de Monsieur le président

du tribunal administratif de Châlons- en -Champagne

adresse à

Monsieur le maire de la commune Les Noës-près-Troyes

le rapport de l'enquête publique sur le projet
de modification N°1 du Plan Local de l'Urbanisme
de la commune Les Noës-près-Troyes
du 3 octobre au 6 novembre 2024.



Préambule

Le présent document comprend deux parties

✚ La première constitue le rapport. Elle présente la commune, son projet, rend compte du déroulé complet de l'enquête publique et recense les observations du public, les avis des personnes publiques associées et les réponses apportées par l'autorité compétente.

✚ La seconde rassemble les conclusions de la commissaire enquêtrice en faisant état de ses observations et de son avis motivé.

Préambule

2

Première partie

PAGE

1 La commune urbaine et remarquable

4

1-1 Son positionnement

4

1-2 Sa population stable et vieillissante

6

1-3 Sa place institutionnelle

8

2 Le projet, la première modification du PLU

9

2-1 Son cadre juridique

9

2-2 Les documents cadres postérieurs à 2013

10

2-3 Le PADD du PLU

12

2-4 La modification du PLU, la première et de droit commun

13

2-4.1 Le règlement graphique désormais unique

14

2-4.2 Le règlement littéral et son évolution « obligée »

14

2-4.3 Les OAP de secteur et thématiques

15

2-5 Un impact environnemental faible

16

3 L'enquête publique

18

3-1 Son déroulé

18

3-2 Son dossier

19

4 Les observations du public, les avis des personnes publiques associées et les réponses de la commune

21

4-1 L'information du public et sa participation

21

4-2 Les observations du public et les réponses de la mairie

23

4-3 Les avis des PPA et les réponses de la mairie

25

4-4 L'avis conforme de la MRAe du Grand Est

28

Seconde partie

5 Conclusions de la Commissaire Enquêtrice

30

5-1 Mes observations

31

5-2 Mon avis motivé

36

Annexes

37

Le projet de PLU, présenté à l'enquête publique succède au Plan d'Occupation des Sols dont la commune s'était dotée en 1992.

Il s'inscrit dans un environnement naturel prégnant comme un marqueur territorial et en quelque sorte « intemporel » dont la prise en compte dans la planification urbaine a fortement évolué. La stabilité de sa population qui diminuait depuis 1990 peut être saisie comme l'opportunité d'un potentiel développement que porterait et encadrerait ce « nouveau » PLU.

1- La commune urbaine et remarquable

La commune Les Noës-près-Troyes dans le rapport de présentation de la modification N°1 de son PLU ne fait pas l'objet d'une présentation à part entière.

Lorsqu'elle est évoquée, c'est pour passer en revue ses composantes patrimoniales et paysagères remarquables, les caractériser et les localiser en vue de les protéger pour leur intérêt culturel, historique ou écologique.

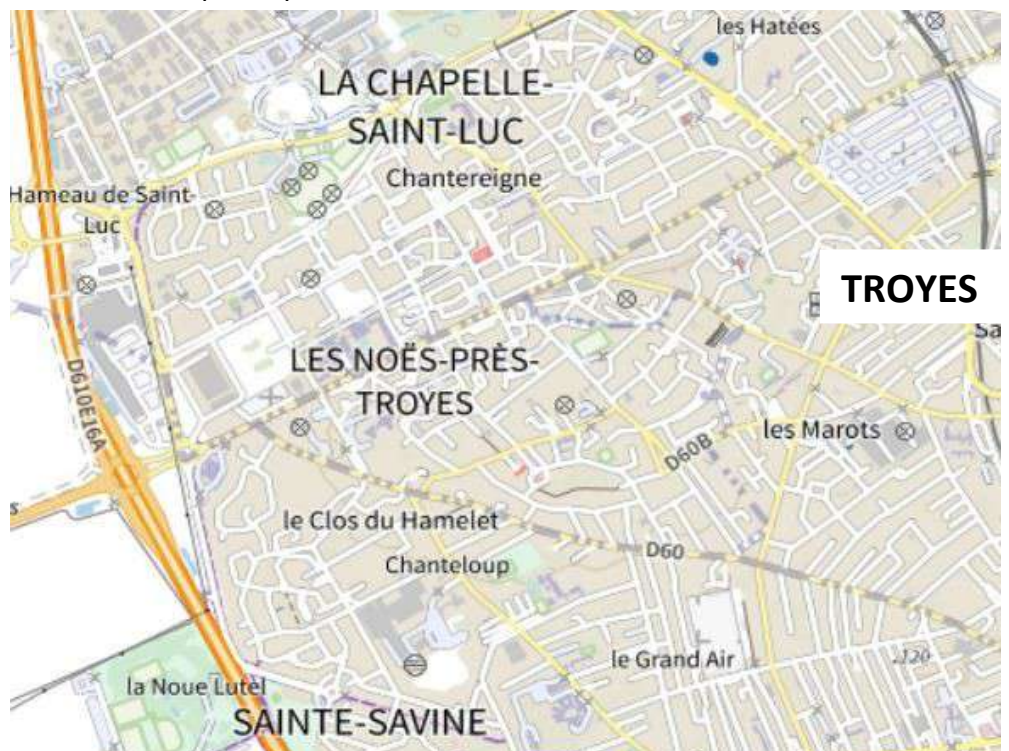
Pourtant depuis le PLU remontant à 2013, un nouveau recensement de la population a été réalisé et analysé par l'INSEE. On peut penser que l'évolution démographique de cette commune, son habitat aient joué un rôle dans la modification du PLU en participant de sa justification.

C'est pourquoi il vous est ici proposé une présentation actualisée de cette commune.

1-1 Son positionnement

Les Noës-près-Troyes forme une sorte de triangle enserrée à l'Ouest de Troyes, « capitale » du de l'Aube au centre du département, au Sud par Sainte Savine, la D661 les délimitant, et au Nord par La Chapelle Saint Luc dont elle est séparée par la rue du Général Sarrail.

Elle est desservie par la D610, la ceinture périphérique de l'agglomération troyenne comme Sainte Savine et La Chapelle saint Luc qui sont aussi agglomérées dans la première couronne de Troyes.



Cette proximité et la densité urbaine de ce territoire comme la superficie des Noës la plus petite de toutes les communes offrent la vue immédiate et simple d'une concentration urbaine homogène et banale qui mérite pour une appréhension claire et juste de cette commune une immersion. Ainsi, en arrivant sur Les Noës-près-Troyes par la D610, en empruntant la D60 au bout de quelques minutes, 6 vous vous trouvez à Troyes sans être entré dans Les Noës.

Si l'on se réfère à la grille communale de densité de l'INSEE (classement des communes en fonction du nombre d'habitants et la répartition de ces habitants sur leur territoire), Les Noës-près-Troyes est considéré comme une commune de niveau 1 (sur 7 niveaux) correspondant à « grand centre urbain » de par la force d'attraction de Troyes à laquelle elle est soumise.

C'est en effet une commune qui appartient à l'unité urbaine de Troyes, une agglomération infra-départementale et qui en fait une commune de banlieue définie comme le résultat d'un débordement de la ville au-delà de ses murs ou de ses limites (souvent inhérents à l'existence de celles-ci) ou d'un étalement urbain. Partageant une limite à son Est, elle fait partie de la première couronne de Troyes.

Cette position et cette catégorisation détermine certaines caractéristiques de la commune :

- ✓ une fonction principalement résidentielle pouvant aussi inclure des espaces commerciaux,
- ✓ moins de population que la ville centre mais plus qu'une zone rurale,
- ✓ des formes urbaines différentes de celles de la ville sans pouvoir exister de façon totalement indépendantes de celles-ci.

Les Noës-près-Troyes entre dans ce descriptif. Toutefois, elle est riche tant d'un bâti résidentiel de qualité contribuant à la qualité de vie que d'un bâti élevé en patrimoine, témoins de son histoire rurale. Il s'agit certes d'éléments ponctuels ou d'ensembles sectorisés paysagers ou patrimoniaux mais qui n'en sont pas moins remarquables et par la même constitutifs d'une singularité.

C'est ce qu'explore la première modification du PLU communal et ce vers quoi elle s'oriente.

Dans la densité de cet urbain, elle crée des espaces naturels de respiration ; elle recherche dans son propre bâti des restes de nature pour leur permettre d'exister plus longtemps et reconnus comme éléments de qualité du cadre de vie.



Cot urbain, elle est remarquable par la qualité des matériaux, par l'harmonie architecturale, par son langage historique, elle le valorise et le protège.



Enclavée, la commune développe des liaisons douces, les met en réseau pour jouer la complémentarité entre les territoires environnants et sortir de son enfermement.

1-2 Sa population stable et vieillissante

Les données présentées ci-dessous s'appuient sur les recensements de 2015 et 2021 réalisés par l'INSEE après la mise en PLU de la commune.

Son évolution démographique

La commune compte, en 2021, 3267 habitants (hbts).

C'est en 1982 qu'elle a eu la population la plus importante, 3678 hbts ; en 1975 elle était de 1169. En moins de 10 ans, sa population a plus que triplé.

A partir de 1990, elle chute passant à 3173 hbts en 2010, soit une baisse de près de 16%.

En 2015, elle atteint 3244 hbts augmentant de 71 hbts représentant moins de 2,5% de la population totale ; en 2021 avec ses 3267 hbts, la hausse continue mais elle faiblit avec 23 hbts de plus.

Quand on regarde la population par tranche d'âge (0/14 ans, 15/29, 30/44, 45/59, 60/74, 75 et plus), on observe en 2010, 2015 et 2021 que

- ✓ la tranche des 60/74 ans augmente à chaque recensement ;
- ✓ celle des 0/14 ans de 2021 a augmenté par rapport à 2010 mais elle a légèrement baissé en 2021 tout en restant supérieure à 2010 ;
- ✓ sur les autres tranches, les baisses sont sensibles dès 2015 par rapport à 2010 mais restent stables en 2021 par rapport à 2015.

Les 840 personnes de la tranche des 0/19 ans représentent 25,7% de la population totale se répartissant de manière quasiment égale entre les hommes (28,1%) et les femmes (23,8%).

Les 20/64 ans au nombre de 1632 pèsent de moitié sur le nombre total d'habitants : 54% d'entre eux sont des femmes et 46% des hommes, la répartition s'inversant par rapport à la tranche des 0/19 et l'écart s'accroît.

La tranche des 65 ans et plus compte 795 hbts soit près d'un quart de la population totale ; les femmes au nombre de 489 représentent 61,5% du nombre total de la population de la tranche confirmant la répartition de la tranche 20/64 ans avec un écart encore plus fort.

Sa structure sociale et socio professionnelle

En terme socioprofessionnel de la population des 15ans et plus, soit 2620 personnes, 857 sont des ouvriers et des employés, quasiment le même nombre qu'en 2015 où ils étaient 845. En 2010, leur nombre était bien plus important à hauteur de 916 sur un total de 2616 personnes sur cette même tranche.

Les professions intermédiaires représentent moins de 10% en 2021 ; 7,6% en 2015 et plus de 12% en 2010.

Les retraités, 910 en 2015 soit plus de 56% de la population des 15 ans et plus (2616 personnes) étaient 800 en 2010 soit 30% et aujourd'hui on en dénombre 829 soit 31,6%.

A noter, au regard des origines agricoles de la commune qu'en 2021 la commune ne compte plus aucun agriculteur alors qu'en 2010, il y en avait 4 puis 5 en 2015.

Les revenus disponibles sur 2021 se composent comme suit :

- ✓ pour 59,9% de revenus d'activité dont 52,5% sont des salaires ou des traitements,
- ✓ pour 36,3% de pensions, retraites et rentes,
- ✓ pour 10,8% de l'ensemble des prestations sociales (prestations familiales, minimas sociaux, logement, ...)
- ✓ et pour 4,3% des revenus du patrimoine ou autres revenus.

Sur les 1478 ménages fiscaux rassemblant 3038 personnes en 2021, le revenu disponible médian par unité de consommation s'élève à 18750 € par an. Au niveau national en 2015, il était de 20566 €.

Son logement résidentiel

De 416 logements en 1968, leur nombre s'élève en 2021 à 1652 marquant un bond en 1982 où le nombre de logements a quasiment triplé passant de 459 en 1975 à 1392 en 1982.

Ce sont majoritairement des résidences principales dont la part diminue ; quant au nombre des résidences secondaires, de 5 en 2010 il monte à 14 en 2021 ; la vacance progresse de 25 en nombre et reste stable en pourcentage.

Le nombre moyen des pièces est stable depuis 2010 jusqu'en 2021 tant dans les maisons que dans les appartements qui en comptent 3 (3,1 tout au plus). Le nombre moyen d'occupants par logement est en légère baisse en 2021 où il est de 2.02 par rapport à 2010 où il est de 2.09 et à 2015 où il est de 2.10.

En 2021 sur les 1553 résidences principales construites avant 2019, 962 soit 62% l'ont été de 1971 à 1990. A compter de 1919 jusqu'en 1979 , c'est 335 résidences principales qui ont été construites soit plus de 22% et 244 , plus de 15% l'ont été de 1991 à 2018.

Avant 1919 jusqu'en 1970, la construction des maisons individuelles l'emportaient sur les appartements. De 1971 à 1990, celle des appartements est supérieure à celles des maisons au moins du double. A partir de 191 la construction se répartit de manière quasiment égale.

1.3 Cadre institutionnel

La connaissance de la commune repose tant sur ce qu'elle est dans toutes ses dimensions, notamment démographique, géographique, économique, ... comme on vient de les décrire que sur ce qui fait lien et appartenance à des entités humaines plus vastes reconnues institutionnellement. Ces structures agissent dans des cadres stratégiques qui leur sont propres et qui, toutefois convergent dans leurs objectifs et sont en cohérence dans leur mise en œuvre.

Il est important de compléter le portrait de la commune Les Noës-près-Troyes en passant en revue les collectivités et les établissements territoriaux dont elle fait partie. Car leur développement et leur aménagement s'articulent et interagissent entre eux.

A l'échelle territoriale la plus vaste et administrativement la plus étendue, Les Noës-près-Troyes est incluse dans la région Grand Est, ouverte sur l'Europe possédant 760 km de frontières avec la Belgique, le Luxembourg, l'Allemagne et la Suisse. Il lui revient d'élaborer, mettre en œuvre et suivre le Schéma Régional de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).

Elle se caractérise par une grande hétérogénéité de ses espaces tant géographiques, démographiques qu'économiques. Elle compte 5121 communes dont 90% ont moins de 2000 habitants et plus de 65% ont moins de 500 habitants. 431, soit 8,4% sont situées dans l'Aube.

A l'échelle du département qui compte 311329 habitants en 2021, Les Noës-près-Troyes, l'une de ses 431 communes représente un peu plus de 1% de sa population totale et figure dans la liste des 14 communes aubois de plus de 2000 habitants. Il exerce une compétence en matière d'aménagement du territoire.

A une échelle « infradépartementale », la commune est membre de la communauté d'agglomération Troyes Champagne Métropole qui rassemble 81 communes et compte 179084 habitants (2021source INSEE) dont le siège est Troyes. Les Noës-près-Troyes ne lui a pas délégué sa compétence en matière d'urbanisme.

Cette communauté d'agglomération est incluse dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des Territoires de l'Aube porté par le syndicat d'Étude, de Programmation et d'Aménagement de la Région Troyenne (DEPART), établissement public de type syndicat mixte fermé, créé par arrêté préfectoral le 3 juillet 1990. Il regroupe 352 communes et 9 intercommunalités et compte environ 255000 habitants, soit 80 % de la population départementale et 80% également du territoire départemental. Il est organisé autour du pôle majeur de l'agglomération troyenne. Il est délimité du Nord au Sud par la Marne, la Haute Marne et l'Yonne et sur son flanc Est par un axe allant d'Arcis sur Aube à Aix Villemaur Palis en passant par Troyes.

On le verra plus loin, le PLU doit être compatible avec les orientations du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT.

La présente enquête a pour objet la modification du PLU des Noës-près-Troyes approuvé le 9 décembre 2013 actuellement en vigueur. Il s'agit de la première.

Cette modification a été engagée par délibération du conseil municipal le 4 mai 2023 et prescrite par le maire par arrêté du 11 mai 2023.

2-1 Son cadre juridique

La modification qui est projetée porte principalement :

- ✓ sur le règlement dans ses formulations graphique et littérale,
- ✓ sur la création d'une Opération d'Aménagement et de Programmation.

Ces changements du PLU entrent dans le champ d'application de la procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du PLU et sont régis plus particulièrement par les règles relatives à la modification du PLU telle que la définit l'article L 153-36 du code de l'urbanisme (CU) :

« ..., le plan local de l'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Deux types de modification peuvent intervenir : celle de droit commun et celle simplifiée.

Les évolutions apportées au PLU de la commune sont telles qu'elles affèrent à une modification de droit commun décrite dans l'article L 153-41 du CU :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre 3 du titre 2 du livre 1^{er} du code de l'environnement par le président de l'établissement de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° soit de diminuer les possibilités de construire ;*
- 3° soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° ... »*

Cela implique pour le maire de respecter certaines obligations en amont et en aval de l'enquête publique.

Ainsi préalablement à l'ouverture de cette enquête, le maire, en l'occurrence doit notifier le projet de modification aux personnes publiques associées (Etat, région, département, EPCI, chambre du commerce et d'industrie territoriale, chambre d'agriculture, chambre des métiers, organisme de gestion du Parc naturel régional, l'établissement public en charge de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)).

A l'issue de cette enquête, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire (...) est approuvé par délibération du conseil municipal (article L 153-43 du CU).

Des rappels sur les évolutions dans le domaine de l'urbanisme depuis le PLU des Noës-près-Troyes de 2013 sont utiles et nécessaires pour révéler le contexte dans lequel s'inscrit ce projet et comprendre leur origine.

Depuis 2013 où le PLU entre en vigueur, la région, l'agglomération troyenne dans laquelle est incluse la commune ont défini des objectifs à l'échelle de leur territoire et se sont dotés d'outils de planification et de stratégie.

En écho aux évolutions des législations et des réglementations dans le champ de l'urbanisme, de l'aménagement et de la protection de l'environnement, il s'agit essentiellement :

- ✓ la loi portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (dite Loi Notre) du 7 août 2015 qui crée le SRADDET qui se substitue à de nombreux documents régionaux (de planification, de stratégie, ...) et en définit la portée juridique,
- ✓ la loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte du 17 août 2015,
- ✓ la loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (dite Loi ELAN) du 23 novembre 2018,
- ✓ la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite Loi Climat et résilience) du 22 août 2021.

Pour ce qui est des documents de planification stratégique, des schémas ont été élaborés et mis en œuvre :

- ✓ le **Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires** (SRADDET) du Grand est dit « Grand est territoires » a été approuvé le 24 janvier 2020 ; il est en cours de modification votée par le conseil régional le 17 décembre 2021 et lancée par un séminaire du 22 décembre 2022. Pendant ce temps le schéma actuel reste en vigueur et continue de s'appliquer.
- ✓ le **Schéma de Cohérence Territoriale** (SCOT) des Territoires de l'Aube a été approuvé le 10 février 2020 par délibération du comité syndical d'Etude, de Programmation et d'Aménagement de la Région Troyenne dénommé syndicat « DEPART ».

Ces stratégies se déclinent sur des territoires s'englobant et englobés suivant une logique d'organisation administrative et sur une dynamique de développement cohérent et équilibré.

C'est ainsi que le SCOT des Territoires de l'Aube doit être compatible et l'est « avec les règles générales du fascicule des SRADDET ... pour celles de leurs dispositions auxquels ces règles sont opposables » en application de l'article L 131-1 2° du code de l'urbanisme).

Ces règles au nombre de 30 se regroupent sur l'axe 1 du SRADDET du Grand Est à savoir : changer de modèle pour un développement de nos territoires pour répondre à l'un des enjeux prioritaires pour la région : l'urgence climatique et les inégalités territoriales. Plus particulièrement 12 d'entre elles déclinent des mesures dans la gestion des espaces et de l'urbanisme ; elles ont été reprises par le SCOT sous forme d'orientation.

Quant au PLU, il doit traduire dans un rapport de compatibilité les orientations du SCOT contenues dans le **Document d'Objectifs et d'Orientations** (DOO) conformément aux articles L 131-1,-4,-5,-6 du CU.

DOO.

Ces orientations dans lesquelles doit s'inscrire la planification de l'urbanisme de la commune suivent, mais préalablement, rappelons le diagnostic d'où il ressort une vision partagée par les élus du syndicat porteur du SCOT et les personnes publiques associées d'un même territoire :

- ✓ des territoires urbains, périurbains et ruraux qui se côtoient avec des dynamiques inégales au plan démographique et résidentiel soumis à des logiques d'influence ou de déprise où les modes de vie en évolution questionnent les modèles existants ;
- ✓ des territoires de ressources, de potentialités et de vulnérabilités caractérisés
- ✚ par une couverture agricole importante affichant un taux d'artificialisation encore dans la moyenne nationale,
- ✚ par une richesse environnementale et écologique liée à la diversité de leurs milieux naturels,
- ✚ par une grande diversité des paysages forgeant des identités locales, offrant une multitude d'ambiances à l'interface de la champagne crayeuse et la champagne humide du Barrois et du Pays d'Othe soumis à des risques majeurs comme, notamment celui d'inondation ;
- ✓ des territoires économiques et fonctionnels s'appuyant
- ✚ sur une économie locale forte de ses piliers traditionnels et en renouvellement fragilisée par l'inégalité de leurs dynamiques,
- ✚ sur une densité commerciale tout aussi forte sans toutefois gommer ni limiter les disparités territoriales marqués par des flux de déplacements importants dans le périmètre du SCOT tant du fait de l'attractivité du pôle troyen, notamment en termes d'emploi que de l'usage prépondérant de la voiture individuelle et des temps de trajet relativement courts.

Le SCOT des Territoires de l'Aube a voulu :

- ✓ privilégier une approche globale et systémique à l'échelle du schéma dans le souci d'un maillage urbain/périurbain/rural ;
- ✓ offrir les moyens de la régulation des développements résidentiels afin de préserver les équilibres dans les territoires soumis à pression ;
- ✓ offrir une diversité suffisante dans l'habitat pour l'équilibre des populations et répondre aux besoins liées à l'évolution des modes de vie ;
- ✓ mettre les paysages au cœur des préoccupations d'aménagement et d'urbanisme pour préserver les qualités du cadre de vie des habitants, les morphologies villageoises, les points de vue et axes de découverte remarquables ;
- ✓ se reconnaître collectivement un réseau de continuités écologiques à l'échelle du SCOT au travers notamment des liaisons douces.

- ✓ des territoires qui jouent la complémentarité urbain/périurbain/rural en confortant le maillage de villes, de bourgs et de villages, en agissant pour diversifier l'offre d'habitat et réinvestir les logements anciens en misant sur la qualité de l'urbanisme et la cohérence des tissus urbains et villageois ;
- ✓ des territoires qui s'appuient sur leurs identités et leurs spécificités en préservant durablement nos paysages et nos patrimoines, en faisant de la Trame Verte et Bleue un outil multi facette de valorisation des territoires du type réseau de richesses écologiques multiples bien identifié et préservé, ou encore une lecture croisée des enjeux sociaux, écologiques et environnementaux, ou aussi come point d'appui d'une offre de promenade, de loisirs, de découverte portée par un dispositif de liaisons douces ouvertes sur la nature ;
- ✓ des territoires qui organisent ensemble leur développement en réduisant la vulnérabilité de nos territoires, en préservant les équilibres économiques et commerciaux, en travaillant sur des solutions de mobilité à partir d'une réflexion sur l'offre de mobilité, à l'échelle des territoires ruraux, avec des déplacements de courte distance dans une logique de continuité au travers d'itinéraires doux pour les mettre en réseau.

2-3 Le PADD du PLU

Outre cette obligation de compatibilité avec le DOO du SCOT des Territoires de l'Aube qui, lui-même doit être respectueux des règles du SRADDET dans son champ de compétence et d'intervention, cette modification comme le PLU auquel elle se rapporte doit aussi être compatible avec le PADD.

Plus clairement selon la jurisprudence du Conseil d'Etat, elle a une obligation de non contrariété aux orientations fondamentales de la norme supérieure (CE 10-02-1997 N° 125534) tout en disposant d'une marge de manœuvre pour préciser et développer les orientations des documents supérieurs (CE 10-06-1998 N° 176920).

Le PADD a identifié 3 enjeux prioritaires :

- ✓ relancer la croissance de la population au travers d'une politique de l'habitat maîtrisé ;
- ✓ préserver et améliorer le cadre de vie communal ;
- ✓ favoriser le maintien de l'activité économique et prendre en compte les risques et nuisances.

Pour enrayer le déclin démographique enregistré depuis 1999, dans le but d'assurer le maintien des effectifs scolaires, d'optimiser la fréquentation des équipements publics locaux et de permettre le renouvellement de la population sont à mettre en œuvre les mesures suivantes :

- ✓ maintenir les possibilités de construction dans le tissu urbain existant,
- ✓ accompagner les futures opérations de réhabilitation et/ou rénovation sur la commune,
- ✓ maintenir une offre de logements diversifiée.

- ✓ préservant la qualité urbaine des quartiers,
- ✓ protégeant le patrimoine bâti et paysager,
- ✓ confortant le cœur de ville et son poumon vert,
- ✓ préservant les commerces, en maintenant voire en renforçant l'offre d'équipements et de services de proximité,
- ✓ améliorant les circulations sur la commune,
- ✓ en préservant le caractère résidentiel de la commune par l'interdiction d'activités nuisantes.

Dans le prolongement de ce double objectif de croissance démographique et de qualité de vie, la commune doit chercher à favoriser le maintien de son activité économique, à soutenir les projets d'implantation de nouveaux établissements, à prendre en compte les risques et nuisances présents sur son territoire et veiller à ce qu'ils ne s'aggravent pas.

2-4 La modification du PLU, la première et de droit commun

Cette évolution du PLU est qualifiée juridiquement de modification de droit commun car elle ne remet pas en cause l'économie générale du PADD : les modifications qui y sont déclinées « *permettent d'assurer une meilleure prise en compte du paysage bâti et paysager tout en se mettant en compatibilité avec le SCOT des Territoires de l'Aube.* ».

La modification N°1 du PLU touche

- ✓ au tissu bâti et à sa qualité exigeant une meilleure intégration architecturale et paysagère des constructions,
- ✓ au développement commercial nécessitant un encadrement,
- ✓ aux liaisons douces devant être préservées et à mises en valeur.

Les évolutions tenant à valoriser les secteurs ou éléments bâtis ou paysagers participant de la qualité de son cadre de vie et à les préserver sont portées par le règlement graphique. Elles le sont aussi par le règlement écrit qui établit des règles dont l'objet est de contribuer à la préservation de cette qualité architecturale et paysagère. L'un et l'autre de ces règlements se servant mutuellement de résonance deviennent les instruments de la cohérence et sa représentation.

Ces outils sont complétés par une OAP créée pour protéger des ensembles patrimoniaux rappelant les origines historiques de la commune : les corps de ferme champenois.

Le règlement écrit en tant que tel, à lui seul est aussi constitutif de cette première modification quand il entreprend de rendre compatibles ses règles avec celles entrées en vigueur depuis l'approbation de son PLU : celles codifiées comme celles du SCOT et de son DOO.

Il en est de même des liaisons douces, objet d'une OAP modifiée pour prendre en compte les nouveaux aménagements cyclables sur la commune et les communes limitrophes en les raccordant sur la commune aux aménagements de proximité.

Voyons plus en détail ces modifications : d'abord le règlement graphique puis l'écrit et enfin les OAP.

Les plans graphiques 1a et 1b sont fusionnés en un seul et unique plan de zonage.

Il est modifié pour identifier, figurer et localiser les secteurs ou éléments architecturaux ou paysagers.

Après avoir listé les différents figurés de ces éléments remarquables (ponctuel, surfacique ou linéaire) il les recense en adoptant pour chacun de ceux-ci un mode de présentation identique : une dénomination, en dessous une vue aérienne sur la partie gauche de la page, une photographie à droite et au centre le plan de sa localisation.

Ainsi sont dénombrés et décrits

- ✓ les éléments architecturaux à protéger au titre de l'article L 151-19 du CU situés dans le Sud Est de la commune, dans des rues « où les constructions de type maison de ville ou encore anciennes maisons de cité jardin marquant l'expansion troyenne présentent des éléments décoratifs utilisant la brique, de grande qualité, visibles en façade, au niveau des ouvertures ou encore sur les clôtures ;
- ✓ les éléments architecturaux à protéger également au titre de ce même article, corps de ferme, jardins, potagers, cours font l'objet de l'OAP dite « Corps de ferme champenois » et feront l'objet d'un développement à part entière dans ce cadre ;
- ✓ toujours au titre de ce même article, des éléments architecturaux remarquables ponctuels comme parmi les bâtiments l'hôtel de ville, l'ancienne mairie, les maisons de ville rue du 11 novembre ou rue Pasteur, des maisons à pan de bois, ..., parmi le « petit patrimoine, le puits de la rue Lécorché.

2-4.2 Le règlement littéral et son évolution « obligée »

Les évolutions qui y sont introduites

- ✓ portent sur des mises à jour des dispositions réglementaires pour faciliter l'application du règlement lors des autorisations d'urbanisme ;
- ✓ permettent de répondre aux besoins communaux en matière de préservation du paysage urbain et naturel de la commune. Il s'agit des hauteurs des constructions, des toits en zone UA et UC : l'emprise au sol des futures constructions prévue à 70% passe à 60% laissant plus de place aux espaces verts et non artificialisés. 25% au lieu de 15% au minimum de la surface des terrains doivent être aménagés en espaces verts composés d'essences champêtres locales ;
- ✓ doivent améliorer la desserte des constructions en portant une attention particulière aux accès et aux voiries aujourd'hui surdimensionnés ou trop empruntés en les agrandissant, en introduisant une nouvelle règle pour garantir la compatibilité des accès dans le domaine public ;
- ✓ ont pour objet de prescrire des règles garantissant la qualité architecturale et paysagère de la commune que le règlement graphique a identifiée au travers d'ensembles ou d'éléments remarquables. Elles doivent aussi d'un côté, prendre en compte l'apparition, le développement d'ouvrages techniques et d'installations d'énergies renouvelables et de l'autre, encadrer les matériaux utilisés par les clôtures et réduire les problèmes induits par les constructions de troisième rang.
- ✓ visent à encadrer le développement commercial à partir de la décision de ne pas identifier de centralité commerciale en introduisant la définition des commerces au sens du SCOT puis en précisant les possibilités d'extension des commerces à savoir étendre la surface actuelle de 10% supplémentaires ;
- ✓ veulent améliorer la compréhension du règlement et faciliter l'instruction des dossiers d'autorisation d'urbanisme : définitions retravaillées comme celles des limites séparatives, d'autres supprimées comme le coefficient d'occupation des sols qui n'existent plus, les articles 14 et 5 ...surfaces minimum des terrains, des précisions apportées sur les piscines.

La commune a prévu deux OAP de secteur en zone UC : l'un dit « Est de la rue Millard » et l'autre « Sud de la rue Alsace Lorraine » ; une OAP « Liaisons douces » et la dernière « Préservation des corps de ferme champenois ».

Dans les OAP en zone UC les enjeux concernent la desserte des futures constructions et la réalisation d'accès en vue de désenclaver le secteur du tissu urbain environnant.

Avant de les exposer, il convient de rappeler la définition de la zone UC que nous en donne le règlement littéral du PLU : « c'est une zone urbaine destinée principalement à accueillir de l'habitat individuel groupé ou non. Elle peut accueillir également les commerces, services et activités non nuisantes.

L'OAP « Est rue Millard » recouvre un secteur dans la partie Est de la commune en limite avec la ville de Troyes de 0.7 ha. Deux principes d'aménagement ont été retenus :

- ✓ créer une voie en sens unique permettant de desservir correctement les futures constructions du secteur : l'entrée se fera depuis la rue du 11 novembre au nord et la sortie au Sud soit sur la rue Millard, soit sur la rue Victorien Sardou,
- ✓ prévoir un habitat adapté aux enjeux de la densité.

L'OAP « Sud rue Alsace Lorraine » recouvre un secteur dans la partie centrale de la commune au nord du centre municipal Pierre rat de 0.8 ha. Trois principes régissent l'aménagement de ce secteur :

- ✓ créer une voie structurante dans la partie Est du secteur, une placette de retournement pour permettre une entrée et une sortie du secteur depuis la rue Pasteur ;
- ✓ créer une seconde voie structurante dans la partie Ouest du secteur pour permettre une connexion entre ladite placette et la rue Alsace Lorraine ;
- ✓ prévoir un habitat adapté aux enjeux de la densité.

L'OAP « liaisons douces » concernent les voies réservées aux circulations douces (piétonnière, cyclable, ...). On peut dire qu'elles participent à la qualité du cadre de vie des communes en facilitant et en sécurisant les déplacements non motorisés. Pour cette raison, la commune souhaite les développer sur son propre territoire. Elle prévoit le tracé d'une liaison douce traversant la commune et desservant les principaux pôles de vie de la commune (habitat, espaces verts, équipements collectifs, services publics, ...). Elle est représentée sur le plan graphique de la modification du PLU et non sur un plan esquissé spécifiquement dont le graphisme ressort plus du croquis que d'un plan graphique normé de PLU.

L'OAP de préservation des corps de ferme champenois concerne les ensembles patrimoniaux répertoriés et identifiés dans le règlement graphique au titre de l'article L 151-19 du CU à savoir les constructions (habitat, écurie, porcherie, ...), les vergers, jardins potagers et cours. Elle a pour objet d'apporter des compléments sur les modalités de mutation des corps de ferme afin d'en préserver les caractéristiques architecturales et paysagères.

Ont été examinés les impacts sur les différentes composantes environnementales qui ont été identifiées dans le PLU initial ainsi que sur les risques auxquels la commune peut être exposée.

Sur les espaces agricoles

Ces espaces sont réduits sur une commune quasiment urbanisée. Cette modification n'a pas pour vocation d'offrir de nouvelles possibilités de construction sur les espaces agricoles qui sont encore présents sur le territoire communal. Si cette modification concerne de tels espaces, ce sont les existants bâtis, c'est pour les protéger et le conserver en raison de son impact positif sur l'histoire agricole de la commune.

Sur les espaces naturels

La commune ne compte pas dans ses limites d'espaces qui bénéficient d'une protection ; tout au plus elle en est à proximité, quelques kilomètres.

Ainsi :

- ✓ Le site Natura 2000 le plus proche se trouve à 4,5 kilomètres des limites communales.

Aucune incidence n'est attendue sur les sites Natura 2000.

- ✓ Deux ZNIEFF 1 et 2 côtoient le territoire de la commune : la première à l'Ouest à 1,3 KM et l'autre à 2 KM au Nord.

Aucune incidence n'est attendue sur les ZNIEFF.

- ✓ Aucune autre zone naturelle d'intérêt reconnu n'est identifiée sur le territoire communal si ce n'est un biotope à 5 km des limites communales au Nord-est protégé par arrêté.
- ✓ Étant presque entièrement urbanisée, peu de zones humides sont présentes sur le territoire. La commune est concernée par des zones à dominante humide par modélisation. Ces zones ne sont pas vérifiées et n'induisent pas une zone humide effective sur le territoire. La commune n'est pas concernée par des zones à dominante humide par diagnostic ni par des zones humides effectives dites « loi sur l'eau ».

Aucune incidence n'est attendue sur les zones humides.

Sur les risques (identifiés sur le Document Départemental des Risques Majeurs de l'Aube)

- ✓ Le risque d'inondation par remontées de nappes : la majeure partie du territoire est concernée par des zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes. Seule la partie Ouest du territoire est moins impactée et se trouve dans des zones potentiellement sujettes aux inondations de cave.

Les modifications apportées n'augmentent pas la survenance de l'aléa et n'exposent pas plus la population aux phénomènes de remontées de nappes phréatiques. Ces mêmes modifications ont même un impact positif car elles réduisent l'emprise au sol des constructions et laissent plus de surface aux espaces de pleine terre et végétalisés. Ces milieux permettent une meilleure absorption de l'eau et limitent les phénomènes de ruissellement.

- ✓ Le risque de rupture de barrage : il correspond à une destruction partielle ou totale d'un barrage. La commune des Noës-près-Troyes est concernée par ce risque : en effet, le barrage du lac-réservoir Seine qui est une retenue d'eau en dérivation de la rivière Seine, est situé dans le département de l'Aube, à l'Est de Troyes, en amont de la ville.

Les modifications apportées n'ont pas vocation à renforcer ce risque sur la commune.

Le terrain : bien que n'étant pas concernée par un mouvement de terrain ni par la présence d'une cavité souterraine, elle y reste exposée de par l'aléa de retrait-

gonflement des argiles.

La commune est concernée par un aléa faible à moyen. L'aléa moyen est concentré au centre et au Nord du territoire. Une petite partie à l'Ouest de la commune est touchée également.

Les modifications ne donnent pas de nouvelles possibilités de construire dans les zones d'aléa moyen. Les modifications apportées n'ont aucun impact.

Sur le paysage

- ✓ Sur la base d'un travail de repérage et de description précis, le règlement graphique permet de localiser et de figurer les éléments architecturaux et paysagers du territoire au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme en vue de les protéger.
- ✓ Le règlement écrit en résonance avec celui graphique est complété par des dispositions écrites qui protègent la diversité architecturale dans les secteurs de patrimoine mais également de conservent des espaces paysagers de qualité comme les fonds de jardins, les cœurs d'îlot et les vergers.
- ✓ D'autres modifications du règlement écrit encadrent la volumétrie et la hauteur des nouvelles constructions en ayant en vue l'harmonie architecturale et paysagère dans son tissu bâti.
- ✓ L'OAP thématique sur corps de ferme champenois s'intéresse à la mutation des secteurs de corps de ferme. Elle s'attache autant à protéger les éléments bâtis et non bâtis remarquables qui les composent qu'à les mettre en valeur et ainsi témoigner de l'histoire rurale du territoire (cours, vergers, fermes, porcheries, façades....)

Les modifications apportées dans les différentes pièces du PLU ont une incidence positive sur le paysage.

Sur les déplacements et réseaux

- ✓ Les différents réseaux (électricité, eau, assainissement, communication) ne sont pas touchés par cette modification.

Aucune incidence sur les déplacements et les réseaux.

- ✓ Les modifications apportées au règlement graphique et littéral permettent d'identifier des cheminements doux au titre de l'article L151-38 et d'ajouter des prescriptions supplémentaires par rapport à ces espaces identifiés. Ces voies sont donc protégées et restent piétonnes. Le tracé de la voie cyclable porté par la commune sera intégré dans le règlement graphique. Ce tracé sera légèrement modifié afin de prendre en compte les nouveaux aménagements cyclables qui se sont réalisés ces dernières années autour de la commune des Noës-près-Troyes. Ce projet permettra de relier les différentes entités urbaines de la commune mais également les communes limitrophes en raccordant les aménagements cyclables présents sur la commune aux aménagements à proximité.

Cette modification en favorisant les liaisons douces a un impact positif sur les déplacements.

3 L'enquête publique

S'agissant d'une modification de PLU de droit commun, une enquête publique est requise. Elle est régie par les dispositions du code de l'environnement relatives à l'information et à la participation des citoyens visées dans l'arrêté municipal du 17 septembre 2024 de mise à l'enquête publique de la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune Les Noës-près-Troyes.

3-1 Son déroulé

Elle s'est déroulée conformément à ces règles sur 35 jours consécutifs.

Le 28 juin 2024, la commissaire enquêtrice était désignée par le président du Tribunal administratif de Châlons-en-Champagne dans le ressort duquel se situe le siège de la commune Les Noës-près-Troyes, autorité compétente pour ouvrir et organiser cette enquête publique.

Du 15 juillet jusqu'au 16 septembre 2024, des échanges de courriels avec les services de la mairie, soit 18 ont permis

- ✓ de suivre l'avancement des procédures en cours liées à cette modification comme l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) du Grand Est ou la concertation préalable auprès des Noyats et Noyates ;
- ✓ de définir les modalités de l'enquête et son calendrier ;
- ✓ de fixer les rendez-vous avec le maire, les conseillers municipaux, ses services, pour la visite de la commune et des sites concernés par la modification N°1, pour la finalisation de l'arrêté municipal et sa validation, pour la présentation du procès verbal de synthèse des observations du public.

Le 3 septembre a lieu à la mairie de Les Noës une première réunion avec le maire, son premier adjoint et Noës, les agentes de la mairie en charge pour l'une du suivi administratif du projet et pour l'autre la comptabilité pour faire connaissance de visu, préparer l'enquête et présenter le projet et la commune.

Le 17 septembre, le maire signait l'arrêté N° 2024-142 de mise à l'enquête publique de la modification N°1 du PLU de la commune.

Ce même jour sont publiés les avis d'enquête publique, l'un sur Est Éclair et l'autre sur Libération Champagne dans la page des annonces légales, soit 15 jours avant son ouverture.

Le 7 octobre, un second avis est publié sur l'Est Éclair soit 4 jours après son ouverture et dans la première semaine d'enquête ; l'avis sur Libération Champagne est publié le 8 octobre également dans la première semaine.

Le 3 octobre, un jeudi de 9h30 à 13h a été ouverte l'enquête et a eu lieu à la mairie la première permanence.

- ✓ à 9h le premier adjoint a fait visiter la ville par la commissaire enquêtrice en lui montrant son habitat collectif, le résidentiel, les corps de ferme protégés par l'OAP sur la rue de la République, quelques éléments remarquables patrimoniaux ou paysagers comme des arbres, des vergers, des rénovations énergétiques exemplaires de maisons de ville, repérage des cheminements doux, ...
- ✓ de 10 h à 12h30 s'est tenue la seconde permanence.

Le 6 novembre, un mercredi de 15h30 à 18h30 a été effectuée la dernière permanence et la commissaire enquêtrice (CE) a clôturé l'enquête, notamment elle a clos le registre papier, a demandé que les courriels de l'adresse dédiée au-delà de cette heure ne soient plus pris en compte, a demandé également que cette clôture soit annoncée sur le site de la commune dans l'espace dédié à la modification N°1 du PLU dont l'accès est mentionné dans l'arrêté du maire N°2024-142.

Le 14 novembre à 10h à la mairie, la CE a présenté au maire, à ses conseillers municipaux et aux agentes en charge de cette enquête le procès verbal de synthèse des observations du public transmis la veille par voie dématérialisée. Il en a été remis un exemplaire daté et signé de la CE au maire le jour-même ; un autre exemplaire daté et signé a été conservé par la CE qui l'intégrera aux annexes de son rapport.

Le 27 novembre, le maire a transmis par voie dématérialisée les réponses apportées aux observations du public.

3-2 Son dossier

Comme le prévoit l'article R123-8, le dossier d'enquête comprend les pièces exigées pour un projet non soumis à évaluation environnementale. En effet, la MRAe Grand Est a émis le 26 août 2024 un avis conforme N° MRAe 2024ACGE96 selon lequel « *il n'est pas nécessaire de soumettre la modification du PLU de Noës-près-Troyes à évaluation environnementale.* ».

En sus de celles prévues ci-haut, j'ai demandé au maire d'adjoindre au dossier le rapport de présentation du PLU en vigueur et son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) pour que le public identifie les évolutions projetées par cette modification et les comprennent.

De plus comme ce projet a fait l'objet d'une concertation préalable, le dossier d'EP s'est enrichi de deux documents : le registre de concertation du public et le bilan de celle-ci.

- ✓ Note de procédure (2 pages)
- ✓ Décision du 27 juin 2024 du tribunal administratif de Châlons-en-Champagne de la désignation de la commissaire enquêtrice (1 page)
- ✓ Délibération N° 2023-05-03-du 4 mai 2023 engageant la procédure de modification de droit commun N°1 du PLU (3 pages)
- ✓ Arrêté du maire N°2023-127 du 11 mai 2023 prescrivant la modification de droit commun N°1 du PLU (2 pages)
- ✓ Note de présentation non technique (3 pages)
- ✓ Arrêté du maire N° 20324-142 du 17 septembre 2024 prescrivant l'enquête publique (3 pages)
- ✓ Avis d'enquête publique (1 page)
- ✓ Délibération N° 2024-09-03 du 16 septembre 2024 portant arrêt du bilan de concertation (3 pages)
- ✓ Bilan de la concertation préalable du public sur la modification de droit commun N°1 du PLU (20 pages)
- ✓ Registre de concertation relative à la modification de droit commun N°1 du PLU ouvert du 14 juin au 8 juillet 2024 (18 pages)
- ✓ Délibération N° 2024-09-04 actant l'avis conforme de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) du 26 août 2024 et décidant la non réalisation d'une évaluation environnementale (3 pages)
- ✓ Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme pour la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Les Noës-près-Troyes (10 N° MRAe 2024ACGE96 (4 pages)
- ✓ Avis des personnes publiques associées et mémoire en réponse (10 pages)
- ✓ Rapport de présentation du PLU en vigueur (81 pages)
- ✓ Rapport de présentation du PLU modifié (69 pages)
- ✓ Annexe au rapport de présentation du PLU modifié - Règlement modifié (108 pages)
- ✓ Orientations d'aménagement et de programmation de la modification de droit commun N°1 du PLU (13 pages)
- ✓ Plan de zonage en vigueur (1 page)
- ✓ Plan de zonage envisagé par la modification de droit commun N° 1 du PLU (1 page)

Ce dossier a été dématérialisé et déposé sur le site Internet de la commune dans la rubrique Urbanisme-PLU ; le chemin pour y accéder a été décrit dans l'arrêté prescrivant l'enquête. Un format papier a été mis à la consultation à la mairie.

4-1 L'information du public et sa participation

Tout au long de son élaboration, ce **projet de modification** est le résultat d'un travail concerté avec les élus et les services communaux lors de réunions qui ont eu lieu les 17 octobre, 9 novembre et 4 décembre 2023 et les 16 janvier et 16 mai 2024. Il a fait l'objet d'une information régulière sur son avancement d'une part, au conseil municipal lors des séances du 16 octobre, 20 novembre et 11 décembre 2023 et 23 février et 14 mars 2024 et d'autre part dans le cadre des réunions dites de « municipalité » composée du maire et de ses adjoints à raison de 2 par mois.

Le 4 mai 2023, une délibération du conseil municipal décide de mettre en place une **concertation préalable du public** et en définit les modalités.

A ce titre, une réunion publique a eu lieu le 13 juin 2024 qui s'est déroulée en 3 temps : présentation de la démarche de modification et les évolutions du PLU, modalités de la concertation et questions/réponses. 22 personnes y ont participé. Les échanges se sont essentiellement concentrés sur la prise en compte de la mobilité douce.

Un registre de concertation du public a été ouvert pendant 3 semaines du 13 juin au 5 juillet 2024 aux heures d'ouverture de la mairie. L'information en a été donnée sur le site Internet de la commune, sur PanneauPocket les 23 mai et 5 juin 2024 et par la distribution d'un Flash dédié dans les boîtes aux lettres les 6,7 et 8 juin 2024. Aucune observation n'y a été portée.

Un bilan de la concertation du public a été établi

- ✓ quantitatif faisant état des réunions mentionnées plus haut auxquelles ajouter les 5 conduites avec les personnes publiques associées (PPA), les 26 septembre, 14 novembre, 12 décembre 2023 et les 23 janvier et 9 avril 2024 ;
- ✓ et qualitatif d'où se dégagent les apports des PPA pendant ce processus, à savoir : identifier les 20 secteurs à préserver et les 27 éléments architecturaux ponctuels, favoriser les déplacements doux intercommunaux en adoptant un nouveau tracé qui raccorde la commune aux aménagements cyclables des communes limitrophes, définir une nouvelle OAP dite « Corps de ferme champenois et faire évoluer le règlement écrit. Il montre l'intérêt du public pour les liaisons douces voire son enthousiasme mais aussi une préoccupation de la sécurité et de la protection des cyclistes lors de la traversée des routes partagées.

Ce bilan a conclu que les orientations et objectifs portés par le projet de modification N°1 du PLU n'ont pas été remis en cause par les administrés, que la procédure de modification peut se poursuivre et que l'enquête publique se déroulerait du 5 octobre jusqu'au 6 novembre 2024.

La commune a utilisé plusieurs médias pour informer le public, ceux réglementaires et ceux dont elle dispose pour sa communication :

- ✓ elle l'a avisé par voie de presse 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et 8 jours après son ouverture dans l'Est éclair et Libération Champagne ;
- ✓ elle a affiché ce même avis sur le panneau de la mairie et sur celui du mail de la Croix aux filles en face de l'école primaire ;
- ✓ elle en a fait la communication les réseaux sociaux Instagram, Facebook et PanneauPocket.

rapport de présentation du PLU en vigueur et son PADD.

Pour favoriser sa participation et la faciliter, elle a mis à sa disposition plusieurs moyens pour faire connaître sa contribution :

- ✓ le registre papier « classique » à disposition à la mairie,
- ✓ une adresse dédiée sur la messagerie bureautique de la mairie
- ✓ le dépôt ou l'envoi de courrier à l'attention de la commissaire enquêtrice à la mairie.

Il a été aussi organisé trois permanences à la mairie pour recevoir le public :

- ✓ le jeudi 3 octobre 2024 de 9h30 à 12h
- ✓ le samedi 12 octobre 2024 de 10h à 13h
- ✓ le mercredi 6 novembre 2024 de 15h30 à 18h30.

Pourtant la participation a été faible.

Aucun courrier n'a été déposé à la mairie des Noës-près-Troyes à mon attention.

Aucun message à l'adresse bureautique dédiée ne m'a été transféré par le maire ou ses services comme il en avait été convenu lors de la réunion préparatoire à l'ouverture de l'enquête publique.

Sur place en mairie, une personne a consulté le 18 octobre dernier le document se rapportant aux OAP de la modification N°1 du PLU et plus particulièrement celle des « Corps de ferme champenois » car ses parents ont une propriété rue de la République et sont susceptibles d'être concernés.

Lors des permanences, j'ai recueilli des contributions de 5 personnes.

Aucune d'elles ne s'est exprimée négativement sur la modification de droit commun du PLU N°1.

Par contre, l'une d'entre elles a fait part de ses préoccupations sur la circulation et le stationnement dans la commune, plus particulièrement aux abords de son domicile. Une autre s'est interrogée sur le fait que les parcelles de sa propriété relevaient de zonages différents lesquels ne suivaient pas non plus les délimitations des parcelles. Les trois autres avaient plutôt besoin d'informations, notamment sur l'OAP thématique « Corps de ferme champenois ».

4.2 Les observations du public et les réponses de la mairie

Observation N° 1 du 3-10-2024

Prise de connaissance du zonage de la parcelle dont il était propriétaire.

Réponse de la mairie: La réponse a été apportée lors de la permanence effectuée par la commissaire enquêtrice qui a pu renseigner directement cette personne en lui montrant le plan A0 du plan de zonage.

Aucune réponse supplémentaire n'est donc attendue.

Analyse de la commissaire enquêtrice : pas de commentaire

Observation N° 2 du 12-10-2024

Cette personne rencontre des difficultés de stationnement dans la rue Jules Bodié, rue dans laquelle il habite. Il souhaite qu'une bande jaune interdisant le stationnement soit réalisée devant son portail. De manière générale, il souhaite que le stationnement et la circulation dans cette rue soit retravaillée.

Réponse de la mairie: Les problèmes de stationnement et de circulation évoqués dans cette remarque n'entrent pas dans le champ d'application du PLU.

Aucune réponse ne peut être donnée dans le cadre du PLU et de sa modification.

Analyse de la commissaire enquêtrice : certes la question de la circulation routière est hors champ mais il n'en demeure pas moins que le règlement littéral compte dans ses évolutions des prescriptions au niveau des entrées et sorties sur des voies publiques pour garantir la sécurité de tous usagers (p 50 du rapport de présentation de la modification N°1 du PLU)

Observation N° 3 du 12-10-2024

La requête porte sur la zone NI. La personne souhaite que le contour de la zone NI suive le parcellaire et n'ampute pas les deux parcelles cadastrées 75 et 80 lui appartenant.

Réponse de la mairie : La modification du PLU n'a pas modifié le zonage de la zone NI sur ces deux parcelles. De plus, la réduction d'une zone N n'entre pas dans le champ d'application de la modification de droit commun. Pour se faire, une révision générale ou une révision allégée ayant pour seul objet la réduction de cette zone sur ces parcelles devrait être engagée.

Il n'est pas possible de procéder à ces modifications dans le cadre juridique d'une modification de droit commun.

Analyse de la commissaire enquêtrice : pas de commentaire

Cette personne a souhaité être informée sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Corps de ferme champenois » et les conséquences que cette OAP aura sur sa propriété.

Réponse de la mairie : Une copie du document des OAP a été remise à cette personne par la commissaire enquêtrice lors de l'enquête publique.

L'OAP thématique « Préservation des corps de ferme » va permettre à la commune de préserver ce patrimoine de grande qualité. Caractéristiques l'architecture champenoise, ces corps de ferme sont de véritables marqueurs de l'histoire rurale de la commune.

Deux types de corps de ferme ont été identifiés : les corps de ferme présentant un ensemble bâti remarquable et ceux présentant un ensemble bâti remarquable et des éléments paysagers (jardins, vergers, potagers). Cette OAP permet d'apporter des compléments sur les modalités de mutation des corps de ferme afin de préserver les caractéristiques architecturales et paysagères de la commune des Noës-près-Troyes et de la Champagne. Cette OAP s'applique, notamment dans le cas de la division en plusieurs logements ou occupations d'un ancien corps de ferme champenois.

La réponse reprend les éléments essentiels de cette OAP.

Analyse de la commissaire enquêtrice : la réponse est synthétique et fidèle au document de l'OAP thématique du dossier d'enquête.

Observation N° 5 du 6-11-2024

Cette personne a souhaité être informée également sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Corps de ferme Champenois » et les conséquences que cette OAP aura sur sa propriété. Elle porte également une inquiétude sur l'alignement prévu dans sa rue et des conséquences sur sa maison.

Réponse de la mairie : Cette personne n'a pas de remarques négatives par rapport à l'OAP thématique « Préservation des corps de ferme ». Comme pour la réponse proposée ci-dessus, il est possible de rappeler les choix liés à la réalisation de cette OAP ainsi que les principes d'aménagement.

Les plans d'alignement constituent des documents indépendants du PLU. Ils sont pour l'instant maintenus sur la commune.

La réponse est apportée aux 2 questions en renvoyant pour ladite OAP à la réponse précédente.

Analyse de la commissaire enquêtrice : pas de commentaire

4.3 Les avis des OPA et les réponses de la mairie

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU de la commune de Les Noës-près-Troyes a été notifié aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme.

Ont répondu et émis un avis :

- ✓ la Chambre de Commerce et d'Industrie de Troyes et de l'Aube qui n'a pas eu de remarques particulières à formuler ;
- ✓ la Chambre d'Agriculture de l'Aube et de la Haute-Marne par lettre du 23 août 2024 qui a émis un avis défavorable ;
- ✓ le Syndicat DEPART en charge du SCOT des Territoires de l'Aube par lettre du 5 septembre 2024 qui a présenté des remarques
- ✓ la Préfecture de l'Aube et plus particulièrement sa Direction Départementale des Territoires par lettre du 10 septembre 2024 qui a émis un avis favorable.

Vous trouverez ci-dessous détaillés leurs avis et leurs réponses qu'appellent les remarques les ayant étayées, à l'exception de celui de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Troyes et de l'Aube qui n'en a pas présentées :

La Chambre d'Agriculture de l'Aube et de la Haute-Marne

Remarque du 23-8-2024

Une OAP spécifique « Préservation des corps de ferme champenois » vise à maintenir la qualité architecturale des ensembles à vocation agricole (passée ou présente) et comporte notamment des préconisations précises quant aux extensions, aux nouvelles constructions et aux remplacements des constructions dégradées. Or nous nous étonnons que le règlement, dans toutes les zones concernées et en contradiction avec l'OAP précitée, comporte une interdiction pure et simple des constructions agricoles, empêchant ainsi toute évolution des exploitations actives. De même, l'interdiction des silos de stockage est également de nature à entraver l'activité agricole.

Réponse de la mairie : La mise en place de l'OAP « Préservation des corps de ferme champenois » permet d'encadrer les futures mutations des constructions présentes dans les corps de ferme, en activité ou non, identifiées dans le PLU. A travers cette OAP, la collectivité a souhaité protéger les éléments architecturaux de ces ensembles. Les extensions, les réhabilitations et les nouvelles constructions n'auront pas nécessairement une vocation agricole. Cela sera le cas dans la plupart des corps de ferme identifiés, qui ne sont plus en activité et qui sont aujourd'hui à vocation résidentielle. L'objectif de l'OAP est de préserver la qualité architecturale du corps de ferme, et non sa vocation agricole.

La procédure de modification n'a pas modifié l'interdiction liée aux constructions agricoles dans les zones urbaines. La sous-destination agricole était et reste interdite dans les zones urbanisées. Les exploitants agricoles encore présents peuvent toutefois toujours exercer leur activité dans les bâtiments agricoles existants.

L'OAP n'est donc pas en contradiction avec le règlement puisqu'elle ne vise pas à autoriser le développement de l'activité agricole mais le maintien des composantes architecturales des corps de ferme, qu'ils soient en activité ou non.

Analyse de la commissaire enquêtrice : la réponse est notée

Le Syndicat DEPART en charge du SCOT des Territoires de l'Aube

Remarque 1 du 5-9-2024

L'article 1 des zones urbaines permet de manière non localisée, l'implantation de commerces avec des seuils variant de 300 à 1000m² de surface de vente. Or, en l'absence de zone de centralité (le choix ayant été fait de ne pas délimiter de périmètre de centralité commerciale), il convient à l'article 1 de ne pas autoriser le commerce au sens du SCoT (cf. dispositions générales article 7 de votre PLU) en dehors des cas prévus à l'article 2. L'article 2 se limitera lui à autoriser les cas prévus par le SCoT comme vous l'avez fait en partie (extension de 10% de l'existant et activités de vente directe).

Réponse de la mairie : Afin d'être en **cohérence avec les objectifs** énoncés dans le **SCOT** des Territoires de l'Aube, l'article 1 du règlement des zones urbaines évoluera pour interdire le commerce au sens du SCOT en dehors des cas prévus à l'article 2.

Analyse de la commissaire enquêtrice : l'engagement pris par la commune est noté en rappelant que cette cohérence passe en droit par une mise en compatibilité.

Remarque 2 du 5-9-2024

Le document montre aussi une incohérence entre les règlements écrit et graphique. En effet le règlement écrit fait apparaître deux types et trames d'espaces verts protégés (nommées « cœurs d'îlots, fonds de jardins, parcs... » et « espaces verts et parcs collectifs »). Or, les règles écrites qui suivent concernent les « parcs, jardins et vergers » ce qui ne permet pas de savoir quels espaces sont exactement visés par quelles règles. De plus, le règlement graphique n'identifie qu'un seul type d'espaces végétalisés protégés sous une même trame. Une identification claire et une précision des dispositions relatives à chaque trame restent donc à établir.

Réponse de la mairie : Le choix s'était porté sur une distinction entre les espaces publics et privés sur le règlement graphique. Les mêmes dispositions réglementaires s'appliquent dans les deux typologies d'espaces.

Dans un souci de simplification, **les deux trames d'espaces verts protégés** (« cœurs d'îlots, fonds de jardins, parcs... » et « espaces verts et parcs collectifs ») **pourront être fusionnées** sous une seule et unique trame de protection renommée « *Élément paysager à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (cœur d'îlot, fond de jardin, parc, espace vert et parc collectif ...)* ».

Analyse de la commissaire enquêtrice : l'engagement de la commune de modifier le règlement graphique est noté.

Il n'est pas précisé si les possibilités limitées de construire (piscines, annexes et extensions) en espaces protégés sont aussi offertes dans les jardins et vergers des corps de fermes concernés par l'OAP.

Réponse de la mairie : Le règlement littéral sera complété pour mentionner l'OAP thématique «*Préservation des corps de ferme champenois*» dans les dispositions particulières concernant les éléments de patrimoine paysager à préserver.

L'OAP sera également complétée avec un renvoi aux règles liées à ces éléments protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme comme cela est déjà fait pour les éléments protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Ce principe d'aménagement pourra être ajouté dans l'OAP : « *Les éléments paysagers (vergers, jardins, potagers...) inclus dans le secteur d'OAP sont concernés par les dispositions particulières pour les éléments de patrimoine paysager à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et identifiés au règlement.* »

De cette manière, les espaces verts (fonds de jardin, vergers...) présents dans les corps de ferme identifiés seront préservés grâce à l'application des mêmes règles que celles édictées pour les éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces règles viendront compléter les principes d'aménagement de l'OAP.

Analyse de la commissaire enquêtrice : l'engagement de la commune de compléter le règlement littéral est noté.

La Direction Départementale des Territoires de l'Aube

Remarque du 10-9-2024

Il convient de supprimer des dispositions générales du règlement, l'article 2.1, lequel fait référence à l'annexe intitulée "Code de l'urbanisme", puisque vous avez fait le choix de la retirer pour des raisons de simplification.

Réponse de la mairie: Le règlement littéral sera modifié

Analyse de la commissaire enquêtrice : l'engagement de la commune de modifier le règlement littéral est noté.

4.4 L'avis conforme de la MRAe du Grand Est

Le 10 juillet 2024, la commune a saisi la MRAe sur la base de l'article L104-33 du code de l'urbanisme :

« Dans les cas mentionnés à l'article R104-8, au 2° de l'article R104-10, au II de l'article R104-11, à l'article R104-12, au 2° de l'article R104-14, à l'article R104-16 et à l'article R104-17-2, lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R104-19 à R104-27. Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R104-34 à R104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale. »

La MRAe a examiné la modification N°1 du PLU sur les 3 points sur lesquels celle-ci portait :

- ✓ le règlement graphique ;
- ✓ les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- ✓ le règlement littéral (appelé aussi règlement écrit).

Pour ce qui est du **règlement graphique** elle a observé

- ✓ qu'au titre de l'article L.151-19, la présente modification identifie 20 secteurs à préserver ainsi que 27 éléments architecturaux ponctuels (dont la mairie, certaines maisons typiques, des éléments de petit patrimoine...) ;
- ✓ que l'ensemble des éléments identifiés dans le cadre des 3 articles du code de l'urbanisme évoqués plus haut sont désormais préservés réglementairement dans le cadre du PLU.

Elle en a conclu que l'ensemble des points liés à la modification du règlement graphique a donc une incidence positive sur l'environnement, le paysage urbain et le cadre de vie des habitants de la commune.

En ce qui concerne **les liaisons douces**, objet d'une **OAP** thématique, le nouveau tracé de celles existantes et/ou en projet, est notamment modifié pour raccorder la commune aux aménagements cyclables des communes limitrophes, ce qui favorisera les déplacements doux intercommunaux.

Quant à la **nouvelle OAP** des corps de fermes champenois qualifiée de **patrimoniale**, sa mise en place permet de préserver des éléments caractéristiques de l'architecture champenoise, en accord avec l'histoire rurale de la commune.

Sur l'évolution du règlement écrit prévue dans le cadre de la présente modification,

- ✓ préserve l'harmonie du paysage urbain de cette commune rurale ;
- ✓ a des conséquences positives sur l'environnement (notamment par l'augmentation de la surface devant être aménagée en espaces verts et la réduction de l'emprise des constructions) ;
- ✓ prend en compte la sécurité des usagers des voies communales ;
- ✓ permet une augmentation mesurée des commerces existants ;
- ✓ permet une meilleure compréhension des différentes règles appliquées par le PLU, facilitant ainsi l'instruction des autorisations d'urbanisme.

sur les évolutions portées par cette première modification du PLU de la commune et des conséquences qu'elle en a tirées sur l'environnement, elle a considéré que cette modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

C'est pourquoi l'avis qu'elle a émis N° MRAe204ACGE96 sur la modification du PLU de la commune Les Noës-près-Troyes est le suivant : « **il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale** par la personne publique responsable, la commune de Les Noës-près-Troyes. ».

En conclusion, c'est une commune d'environ 3200 habitants depuis 1990, enserrée par Troyes, Sainte Savine et La Chapelle Saint Luc, dont l'avenir urbain ne peut se trouver dans une extension urbaine.

Commune de banlieue résidentielle, elle s'est développée sur un habitat fait essentiellement de maisons individuelles bien que près de 60% de sa population réside dans du collectif concentré en un lieu en limite de La Chapelle Saint Luc.

Le bâti de ces maisons est de qualité ; il propose même en façades une esthétique architecturale digne d'intérêt. Il prend une valeur patrimoniale quand il s'agit de corps de ferme champenois.

Ce cadre de vie de qualité apporte à ses habitants une qualité de vie qu'il s'agit de préserver et de mettre en valeur. Les liaisons douces transversales mises en réseau avec celles des communes limitrophes servent cette volonté : elles en sont comme le symbole et elles contribuent à la protection de ces espaces remarquables

C'est sur cette réalité urbaine que la commune entend investir pour dynamiser sa démographie et son territoire.

Rapport établi à Broussy le Grand, le 6 Décembre 2024

par **Dominique COURTOISON**, commissaire enquêtrice



5 Conclusions de la Commissaire Enquêtrice

Ici, je vous présenterai les observations qu'appellent de mon point de vue le projet de modification N°1 du PLU de la commune de Les Noës-près-Troyes tel qu'il a été soumis à l'enquête publique organisée du 3 octobre au 6 novembre 2024 par arrêté du maire N°2024-142 du 17 septembre 2024.

Préalablement, je vous **rappelle** que :

✓ **cette commune** de 3267 habitants en 2021 (recensement INSEE) voit sa population se stabiliser après un bond en 1982 où elle atteint 3678 habitants, le nombre le plus important depuis 1968, triplant celle de 1975 de 1169 habitants. Elle connaît une baisse de 16% à compter 1990 ; depuis sa population se stabilise autour de 3200 habitants même si on note un très léger fléchissement à la hausse. Mais la tranche des 60/74 ans ne cesse d'augmenter alors que les autres tranches de 16 à 59 ans se stabilisent depuis 2015. La tranche des 65 ans et plus compte 795 habitants soit près d'un quart de la population totale. Une évolution démographique qui suit les tendances nationales.

Elle est en première couronne de l'agglomération troyenne, enserrée à l'Ouest de Troyes, « capitale » de l'Aube au centre du département, au Sud par Sainte Savine, la D661 les délimitant, et au Nord par La Chapelle Saint Luc dont elle est séparée par la rue du Général Sarrail. Elle doit à cette position géographique d'être desservie par la D610, la ceinture périphérique de l'agglomération.

Son appartenance à l'unité urbaine de Troyes, une agglomération infra-départementale en fait une commune de banlieue dont la fonction est essentiellement résidentielle. Débordement de la ville ou dépassement de ses limites, elle ne peut exister de façon totalement indépendante par rapport à celle-ci.

Pourtant, elle a du « caractère » : elle affiche le long des rues une harmonie dans l'architecture de ses maisons de ville, elle est riche d'un bâti de qualité, elle donne à voir des témoins de son histoire rurale. Elle met de la nature dans cet univers urbain dense avec des arbres ou des espaces naturels disséminés dans les jardins, aux abords des espaces publics, non seulement comme des poumons verts mais aussi comme les vestiges d'une vie rurale passée.

Cette nature domestique ancienne et la qualité de ce cadre de vie font la qualité de vie de la commune et c'est ce que cette modification du PLU entend reconnaître et préserver dans l'axe des orientations stratégiques de la région Grand Est et dans le prolongement de celles du SCOT des Territoires de l'Aube.

✓ **son projet de modification N°1 de PLU** prescrit en 2013 se devait de tenir compte des évolutions juridiques et des stratégies de niveau supra communale intervenues depuis.

Ce projet se rapproche en quelque sorte d'une actualisation. Il s'agit de se mettre d'une part en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires édictées et appliquées et d'autre part en compatibilité avec les orientations et objectifs du SCOT des Territoires de l'Aube adopté le 10 février 2020 lui-même compatible avec le SRADDET du Grand Est approuvé le 24 janvier 2020 et en cours de modification votée le 22 décembre 2022.

Au-delà, elle est porteuse d'un projet à part entière propre à sa commune et pensé pour sa commune. Certes, modification de droit commun, elle ne remet pas en cause l'économie générale du PADD et les changements qui y sont déclinés « *permettent d'assurer une meilleure prise en compte du paysage bâti et paysager tout en se mettant en compatibilité avec le SCOT des Territoires de l'Aube.* » mais elle en fait un élément identitaire et créateur de qualité de vie.

Ainsi la modification N°1 du PLU a pour objectif de valoriser les secteurs ou éléments bâtis ou paysagers participant de la qualité de son cadre de vie et de les préserver lequel exige une meilleure intégration architecturale et paysagère des constructions :

- ✓ ceux-ci sont localisés et figurés dans le règlement graphique ;
- ✓ et les règles contribuant à la préservation de cette qualité architecturale et paysagère sont déclinées dans le règlement littéral ;
- ✓ ces outils sont complétés par une OAP créée pour protéger des ensembles patrimoniaux rappelant les origines historiques de la commune : les corps de ferme champenois.

Les liaisons douces font partie de ce projet et l'OAP qui leur est dédiée a été modifiée pour prendre en compte les nouveaux aménagements cyclables sur la commune et les communes limitrophes en les raccordant sur la commune aux aménagements de proximité.

5-1 Mes observations

Elles se rapportent aux différents éléments constitutifs de cette modification ainsi qu'aux différentes étapes du projet.

En ce qui concerne **l'information du public** : elle s'est faite dans les délais réglementaires ; les avis ont été publiés dans une presse généraliste, l'Est Eclair et Libération Champagne ayant un important lectorat dans l'Aube; ils ont été affichés dans la commune en différents lieux fréquentés par le public et à sa vue. Le public a aussi été avisé de cette enquête sur les réseaux sociaux (Facebook, Instagram et PanneauPocket), par le site Internet de la commune.

Préalablement à l'enquête, le public a été informé et consulté par une réunion publique organisée par la commune dans le cadre d'une concertation préalable qui a eu lieu du 13 juin au 5 juillet 2024.

L'information du public s'est faite bien en amont de l'enquête ; elle a été faite en mobilisant des médias classiques, la presse écrite et modernes, comme les réseaux sociaux et Internet.

La consultation du dossier a pu s'effectuer par différentes voies de manière à permettre son accès au plus grand nombre et à ne pas exclure de public. Il a été mis à disposition au format papier à la mairie (à ses heures habituelles d'ouverture en sus de celles proposées dans les permanences) et par voie dématérialisée sur le site Internet de la commune.

faible, 5 contributeurs malgré les différents moyens mis en place
observations (registre, boîte mail dédiée sur le site de la commune, trois

permanences dont une le samedi, une autre le dimanche et une autre après 17h) dans le cadre de l'enquête publique. Elle a été plus importante lors de la concertation préalable avec 22 participants à la réunion publique mais aucune contribution recueillie sur le registre de la concertation mis à disposition du public.

Toutefois, il serait rapide de conclure à un désintérêt des Noyats et Noyates sans toutefois être assuré d'une approbation silencieuse du projet.

Les observations concernant **le dossier** s'attachent à sa composition et à la forme de ses documents. Tous les documents constitutifs réglementairement d'une modification de droit commun le composent.

Leur présentation est homogène, chaque document est « titré », marqué du cachet de la mairie et daté.

Le dossier en version dématérialisée et celui en version papier sont identiques. La qualité des documents virtuels sont corrects et permettent une lecture facile et une vision nette et précise du projet avec des photos, cartes et plans qui sont plus que des illustrations.

Les documents n'étaient pas volumineux et manipulables mais leur présentation formelle était simple pour ne pas dire rudimentaire : pas de couverture cartonnée ni plastifiée, document relié avec des agrafes certainement en raison de leur petit volume. Leur conservation ne paraît pas garantie en leur état.

Le résumé non technique renommé en l'occurrence **note de présentation non technique**: il faut se rappeler que c'est un document de synthèse du projet destiné à le rendre accessible à tous sans connaissance technique préalable. Son contenu est défini réglementairement.

Cette note a répondu de manière minimaliste aux exigences en 4 pages dont une, la dernière est dédiée aux coordonnées du maître d'ouvrage, la commune.

Il aurait pu être utile pour sa compréhension de présenter plus le projet dans sa globalité et son intention que chacune des composantes de la modification du PLU.

Y intégrer un glossaire des acronymes utilisés dans une telle procédure faciliterait l'appréhension du projet par le citoyen et y ajouter un rappel de la composition du dossier et la présentation sommaire de l'objet de chacun des documents faciliterait la lecture du public et par la même l'inciterait à en prendre connaissance. Le contenu d'une telle note étant réglementée, ce pourrait être un document à part entière à introductif à vocation pratique.

Le rapport de présentation doit permettre de comprendre le contexte et le projet qui y est présenté. S'agissant d'une modification de PLU, ce rapport comporte 3 chapitres : le contexte de la réglementation, le contenu détaillé de la modification et les justifications et impacts de la modification.

Chacun de ces chapitres a été développé de manière claire et détaillée. Ainsi sur le contexte de la réglementation, un tableau recensant les différentes modifications et leurs procédures est suffisamment éclairant pour expliquer le choix de la commune et le comprendre.

La présentation des éléments ou des secteurs remarquables préservés avec des photos, des plans et des vues aériennes en donne une représentation objective facilitant la lecture de cette modification et sécurisant sa mise en application.

Sur la partie relative aux justifications et impacts de la modification, une erreur matérielle paraît s'être glissée au niveau de la numérotation des paragraphes : de 3.1 et 3.2 page 54 on passe à 2.1 en page 59 et à 2.2 et 2.3 en page 69.

Sur le fond :

On peut regretter que le contexte réglementaire, soit le chapitre 1 évoque le cadre juridique dans lequel s'inscrit cette modification et l'enquête publique.

Comme on l'a dit depuis l'adoption du PLU de la commune, en sus des évolutions législatives et réglementaires intervenues en matière d'organisation administrative, dans le domaine de la planification, de l'urbanisme et de l'environnement, des schémas de planification stratégique ont vu le jour.

Le portrait démographique communal méritait certainement quelques retouches par rapport à celui de 2013 si l'on se réfère à celui que j'ai décrit dans le rapport. Bien plus, cela pourrait laisser supposer que les habitants de la commune ne seraient pas les premiers concernés et bénéficiaires de ce projet qui, pourtant avancent des objectifs de cadre de vie et de valorisation du patrimoine et d'esthétique architecturale, ... Or, ce serait en contradiction avec le souci de la commune d'informer ses habitants et les actions qu'elle a mise en place dans ce but.

Il aurait aussi été intéressant de rappeler dans le champ d'action de cette modification les règles du SRADDET du Grand est opposables au SCOT les Territoires de l'Aube et les objectifs du SCOT qui s'imposent à celle-ci et qui en sont à l'origine. Cela aurait permis en premier abord de la contextualiser. C'est dans un second temps un moyen de conforter et stabiliser les documents qui en sont issus. Cette application de la mécanique de l'ordonnancement de ces documents de planification n'aurait pas gommé la dimension locale du projet, ni empêché l'expression de son originalité communale.

Les développements de chacun des chapitres évoqués dans le rapport n'appellent pas d'observation particulière. Faut-il souligner l'exhaustivité de la partie réservée à l'impact du projet.

Leur justification est consubstantielle de leur objet. Elles ne peuvent qu'être positives pour la vie des habitants et leur environnement urbain.

Le règlement écrit

Ici la forme et le fond ne faisant qu'un, les observations ne feront pas de distinguo.

D'une manière générale, la présentation qui en a été faite permet une bonne compréhension des changements apportés avec des choix intuitifs en quelque sorte : 2 couleurs selon qu'il s'agit de l'ancienne rédaction, soit noire ou de la nouvelle, soit rouge ; les formulations supprimées sont barrées et rouges.

Les règles rédigées initialement ont été corrigées pour prendre en compte les remarques des PPA respectant ainsi les réponses apportées par la commune.

La rédaction de chacune de ces règles est simple de manière à être comprise de tous et à en faciliter l'application, notamment lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Le règlement graphique : il est unique comme l'avait proposé le syndicat DEPART.

Sa concordance avec le règlement littéral n'en est que plus apparente.

Il convient dans le document final que la représentation de ce règlement soit visible et lisible. Dans un souci de correspondance entre documents, le repérage de la localisation, notamment des éléments des OAP doit être aisée d'autant plus que leur photographie et leur positionnement en plan et en vue aérienne figurent dans le rapport de présentation.

Le document « ANNEXES » : le dossier n'en comportait pas.

Ces observations qui font état de la procédure de modification du PLU de la commune et du projet qui en résulte appelle des propositions qui n'ont pour seul objet de l'enrichir et n'ont que pour seule portée celle que la commune lui donnera.

- ✓ de compléter le rapport de présentation dans une optique d'expliquer les choix de la commune et de cette modification inscrits dans une stratégie régionale et territoriale :
 - + d'un exposé sur les évolutions des dispositions législatives et réglementaires qui doivent s'appliquer depuis le PLU de la commune de 2013 ;
 - + d'une présentation des axes, orientations et règles du SRADET Grand Est comme du SCOT dans ses grandes lignes ;
 - + d'une actualisation démographique et d'en tirer d'éventuelles conséquences.
-
- ✓ de réfléchir à la rédaction du règlement littéral
 - + où figureraient à la fois les règles du PLU initial en mentionnant la date de fin de leur application et celles introduites par la modification N°1 avec la date de leur entrée en vigueur ;
 - + où puisque la numérotation reste identique pour chaque zone l'introduction d'un caractère de différenciation qui pourrait permettre d'identifier le zonage serait non seulement utile mais garant de sécurité.
 - ✓ de proposer sur la base des différentes composantes de la modification un projet urbain global
 - + qui met en évidence sa singularité et cherche un équilibre entre émerger de la détermination de sa position de commune de première couronne de Troyes et tirer profit de son appartenance à l'agglomération troyenne ;
 - + qui met en interaction l'esthétique architecturale d'un certain bâti, la valeur patrimoniale de celui des corps de ferme, l'intérêt environnemental voire écologique d'éléments ou d'espaces naturels ou paysagers comme contribuant à la qualité du cadre de vie des Noyats et plus largement à leur qualité de vie ;
 - + qui serait symbolisé, dynamisé et porté par les liaisons douces auxquelles il pourrait être confié des fonctions d'animation, de mémoire ou de découverte dans la cadre de la préservation et de la valorisation des espaces traversés protégés par ailleurs comme dans l'OAP des corps de ferme champenois.

J'atteste d'une organisation de l'enquête publique conforme aux dispositions juridiques en vigueur et à l'arrêté municipal N° 2024-142 du 17 septembre 2024 et qu'elle s'est déroulée dans un climat de confiance.

J'ai trouvé une écoute et une disponibilité auprès du maire toujours prêt à favoriser la participation du public et soucieux de la sécurité juridique de l'enquête.

J'ai mesuré l'engagement de la commune non seulement pour informer le public, les élus les services municipaux et aussi pour rechercher leur implication.

J'ai constaté que la modification du PLU

- ✓ introduisait des règles pour rendre compatible le PLU qui en résulterait avec le SCOT Les Territoires de l'Aube et son Document d'Orientations et d'Objectifs ;
- ✓ prenait en compte les remarques voire les prescriptions des personnes publiques associées du département de l'Aube,

Je considère que le projet urbain porté par cette modification où règlement littéral, règlement graphique et OAP sont en parfaite cohérence tend à développer un modèle urbain qui se veut vertueux pour sa population, son environnement naturel et son patrimoine bâti dont les fondements se trouvent déclinés dans le PADD.

Dans la mesure où cette modification du PLU en est au stade de projet et peut par conséquent être améliorée pour en pallier les faiblesses ou les erreurs tant pour renforcer sa sécurité juridique, que pour aussi consolider les choix retenus jusqu'à les enrichir.

Pour toutes ces raisons, j'émetts un avis favorable

Conclusions et avis motivé établis à Broussy le grand, le 6 décembre 2024

La commissaire enquêtrice,

Dominique COURTOISON



	folio
La décision N° EP N° 24 000055/51 du 24 Juin 2024 de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Châlons-en-Champagne désignant la Commissaire Enquêtrice Dominique COURTOISON	3
L'arrêté du Maire N° 2024-142 du 17 Septembre 2024 portant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique sur le Projet de Modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Les Noës-Pres-Troyes	3
Le certificat d'affichage du 7 Novembre 2024 de l'avis d'enquête publique du projet de Modification N°1 du PLU.	1
Le Procès verbal de synthèse des observations du public sur le Projet de Modification N°1 du PLU de la commune de Les Noës-Pres-Troyes le 14 Novembre 2024 par le commissaire enquêteur	6
	-