

Jean-Louis FALIERES  
Commissaire Enquêteur  
12, Grande Cour  
10370 VILLENAUXE LA GRANDE

## DEPARTEMENT DE L'AUBE

### COMMUNE DE AIX EN OTHE-VILLEMAUR-PALIS

#### ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête sur la demande de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de AIX EN OTHE-VILLEMAUR-PALIS (10120) dont le siège est en Mairie de AIX EN OTHE 1 Place de l'Hôtel de Ville et sur la demande de modification de droit commun n°1 du PLU de la commune d'AIX EN OTHE

#### **RAPPORT D'ENQUÊTE**

##### **1-DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES PREALABLES**

-Décision du 8 mars 2024 du Magistrat Délégué du Tribunal Administratif de CHALONS-EN- CHAMPAGNE désignant Monsieur FALIERES Jean-Louis, demeurant 12, Grande Cour à VILLENAUXE LA GRANDE en qualité de Commissaire Enquêteur ;

-Arrêté du Président de la Communauté de Communes du Pays d'Ohel en date du 13 mars 2024 déclarant l'ouverture d'une enquête publique portant sur la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme et la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée d'AIX EN OTHE,

##### **2-DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

###### **a) Procédure :**

###### Publicité :

L'Est Eclair 16 mars et 3 avril 2024

N° de dossier : E24000015/51

Affichage : Pendant toute la durée de l'enquête

Dossier : Conforme à la réglementation  
Ce dossier a été tenu à la disposition du public aux dates et horaires prévus

Registre d'enquête :

Le registre d'enquête à feuillets non mobiles, paraphé par mes soins a été mis à la disposition du public du 02 avril 2022 au 3 mai 2024, date à laquelle j'ai procédé à la clôture de la présente enquête.

Présence en mairie du Commissaire Enquêteur :

Mardi 02 avril 2024 de 9 à 12 heures  
Samedi 20 avril 2024 de 9 heures à 12 heures  
Vendredi 3 mai 2024 de 14 heures à 17 heures

**b) Déroulement des opérations :**

Mardi 02 avril 2024 Permanence en mairie d'AIX EN OTHE  
Samedi 20 avril 2024 Permanence en mairie d'AIX EN OTHE  
Vendredi 3 mai 2024 Permanence en mairie d'AIX EN OTHE

### **3-OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Lors des permanences de 02 et 20 avril 2024, je n'ai reçu aucune visite ni observation inscrite au registre d'enquête.

Lors de la permanence de clôture, j'ai reçu la visite de Monsieur Bailly qui a soulevé un problème relatif aux problèmes de voirie et aux dangers présentés par la circulation automobile sur le secteur.

Cette observation est de caractère général et n'entre pas dans le cadre strict de la présente enquête publique.

Copie en a été adressée au pétitionnaire.

#### **4-REPONSE DU PETITIONNAIRE**

Le pétitionnaire dans sa réponse a confirmé que le problème soulevé n'entrait pas dans le champ de compétence de la communauté de communes

#### **5-ETUDE DU DOSSIER**

Le dossier comprend les documents suivants :

- 1-Note de présentation de la révision allégée n°1 du PLU
- 2-Note de présentation de la modification n°1 du PLU
- 3-Avis des services de l'Etat et des Personnes Publiques Associées
- 4-Etude du potentiel agro-pédologique des sols et caractérisation de zones humides
- 5-Plan de zonage
- 6-Compte-rendu de la réunion du 20 février 2024
- 7-Délibérations du conseil communautaire

Révision allégée n°1 du PLU et modification n°1 du PLU.

L'enjeu de cette révision a pour objet l'autorisation du développement du site sur les parcelles détenues par l'entreprise.

Cela permettra de passer 1 ha de zone A en zone UY.

La Vove est une zone d'activités située au Sud-Est de la commune, elle accueille plusieurs entreprises avec notamment des entreprises tournées vers la transformation du bois (NT bois, O Bobois et Octave).

A ce titre, elle fait l'objet d'un classement en zone UY du PLU.

L'entreprise OBobois est une entreprise fondée en 2018 qui propose aux professionnels du vin des bois œnologiques sur mesure. Elle transforme le bois issu de l'exploitation forestière NT bois voisine en staves, blocks et copeaux

Cette entreprise est par ailleurs engagée dans une démarche de développement durable et de neutralité carbone. Elle est labellisée PEFC.

Elle souhaite développer son activité et créer de nouveaux bâtiments sur des parcelles lui appartenant situées de l'autre côté de la RD374.

Il s'agit des parcelles 328, 1162, 44, 45 46 et 47.

Actuellement ces parcelles sont situées en zone UC et A du PLU qui ne permettent pas le développement d'une activité.

Par conséquent il est nécessaire de procéder à un reclassement de l'ensemble de ces parcelles en zone UY.

Pour ce faire la commune mène deux procédures conjointement :

- 1-La révision allégée permettant de passer 1 ha de zone A en zone UY.
- 2-La modification de droit commun reclassant 06 ha de zone UC en zone UY.

En matière d'environnement, le pétitionnaire a évalué les domaines suivants

1-Servitudes d'Utilité Publique :

- 1.1-Protection des bois et forêts soumis au régime forestier-Pas d'impact
- 1.2-Canalisations publiques d'eau et d'assainissement : Pas d'impact
- 1.3-protection des monuments historiques : Pas d'impact
- 1.4- périmètre de protection des captages d'eau : pas d'impact
- 1.5 Réseaux Telecom : sans objet

2-Compatibilité avec le SDAGE / Aucune incidence.

3-Compatibilité avec le SRCE de Champagne-Ardenne : les procédures de révision allégée et de modification respectent les objectifs du SRCE.

4-Compatibilité avec le SRADDET Grand Est : la modification n°1 du PLU ne remet pas en question le bilan de la consommation d'espaces ou la trajectoire ZAN du PLU.

#### **Impact sur la ZNIEFF :**

Le site faisant l'objet de la modification du PLU ne se situe pas dans l'aire de la ZNIEFF.la modification n'a pas d'impact sur le site en lui-même puisqu'elle ne permet pas de modifier l'utilisation des sols dans l'aire de la ZNIEFF.

Le site concerné par l'adaptation du PLU n'est pas directement concerné par l'identification du site naturel ZNIEFF.

### **Trame verte et bleue :**

Le site concerné par l'adaptation du PLU est concerné par la présence de corridors écologiques et de milieux boisés liés à la Nosie.

Pour autant, les parcelles concernées par la modification sont actuellement des parcelles urbanisables.

Il n'existe donc pas de dégradation de l'état des trames vertes et bleues.

De plus ces parcelles n'étant pas boisées, la modification du PLU n'entraînera pas une réduction du couvert boisé.

### **Risques inondations**

La commune n'est pas concernée par ce risque.

### **Aléa retrait-gonflement des argiles**

L'adaptation du PLU dans le cadre de la Modification de droit commun et la Révision Allégée du PLU permet la construction de bâtiments d'activités dans une zone située en aléa moyen.

### **Risques de remontées de nappes**

L'adaptation du PLU dans le cadre de la Modification de droit commun et la Révision Allégée du PLU permet la construction de bâtiments d'activités dans une zone située en zone potentiellement sujette aux remontées de nappes.

### **Le risque sismique**

L'adaptation du PLU dans le cadre de la Modification de droit commun et la Révision Allégée du PLU n'a pas d'impact sur l'exposition des populations face à ce risque qui est très faible sur la totalité du département.

### **Le radon**

L'adaptation du PLU dans le cadre de la Modification de droit commun et la Révision Allégée du PLU n'a pas d'impact sur l'exposition des populations face à ce risque qui est faible sur la totalité du département.

Le risque glissement de terrain, coulées de boues, éboulement et chutes de pierres

L'adaptation du PLU dans le cadre de la Modification de droit commun et la Révision Allégée du PLU n'a pas d'impact sur l'exposition des populations face à ce risque puisque le site concerné par l'adaptation du PLU n'est pas identifié comme secteur à risque et aucun risque de ce type n'y a été constaté.

L'augmentation de l'activité qui résultera des deux procédures de Modification et de Révision Allégée induira un classement en ICPE pour l'entreprise O'Bobois en raison de la capacité électrique dépassant 250 kW.

La modification et la révision allégée permettront le développement d'une entreprise qui aboutira à son classement en ICPE. Cette entreprise est toutefois située dans un secteur déjà dédié à l'activité économique et artisanale.

### **Sols et sous-sol, déchets**

L'inventaire historique des sites industriels et activités de service (BASIAS) et la base de données des sites et sols pollués (BASOL) identifie 28 sites pouvant présenter des traces de pollution des sols ou d'anciens sites industriels sur l'ensemble de la commune nouvelle d'Aix-Villemaur-Pâlis.

Les droits à construire ouverts par la création de la zone UY permettront l'extension d'une activité de travail du bois déjà existante.

### **Risque canalisation de transport de matières dangereuses**

Le risque lié au transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces marchandises, que ce soit par voie routière, ferroviaire, fluviale ou par canalisation. Différents effets peuvent résulter de ces accidents (explosion, incendie, dégagement de nuage toxique) qui sont susceptibles d'entraîner des conséquences à la fois humaines, économiques et environnementales. Le site se situe à environ 3 km de la canalisation.

### **Bruit et nuisances sonores**

La commune n'est concernée par aucun zonage réglementaire concernant le bruit et les nuisances sonores.

Concernant les nuisances induites par l'extension de l'activité elles sont relativement réduites. En effet, l'usine ne découpant pas de bois sur son site propre, il est seulement question ici de bruits liés à la présence humaine et à l'aspiration dans l'usine.

Le site n'est pas concerné par un zonage réglementaire sur le bruit et les nuisances sonores. Les bruits et nuisances sonores dus à l'usine sont le fruit de l'activité humaine et de véhicules.

**Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**

L'adaptation du PLU dans le cadre de la Modification et la Révision Allégée permet le développement d'une activité de travail du bois qui aboutira à son classement en ICPE en raison des besoins en électricité du site.

**Sols et sous-sol, déchets**

L'adaptation du PLU dans le cadre de la Modification et la Révision Allégée n'a pas pour effet de permettre à une activité polluante de s'installer.

**Risque transport de matières dangereuses**

L'adaptation du PLU dans le cadre de la Modification et la Révision Allégée n'aura pas pour effet d'accroître l'exposition des populations face à ce risque puisque la zone UY.

**Bruit et nuisances sonores**

L'adaptation du PLU dans le cadre de la Révision Allégée et la modification du PLU n'a pas d'incidence sur les zonages réglementaires relatifs aux bruits et nuisances sonores.

Toutefois, l'extension de l'activité de l'entreprise pourrait engendrer indirectement davantage de bruits liés à une intensification relative du trafic de camions et à davantage d'activités humaines sur le site. Le reste de l'activité de l'entreprise n'engendre pas davantage de nuisances sonores.

**Ressource en eau potable**

Le PLU est correctement dimensionné pour répondre aux besoins d'eau potable. Cependant, une urbanisation supplémentaire pourrait nécessiter un complément en matière de quantité d'eau.

**Assainissement**

Les besoins de l'entreprise n'impliquent pas un besoin spécifique en matière d'assainissement. Par conséquent, même si l'assainissement pourrait nécessiter un complément en matière d'eau usée, ces compléments ne seront pas de nature à remettre en question le projet démographique de la commune dans la mesure où les procédures prévoient également le déclassement de la zone IAUY pour une surface correspondant à celles définies pour la zone UY.

La Modification de droit commun et la Révision Allégée n'auront pas d'impact sur le réseau d'eau potable public puisque celui-ci n'engendre pas de besoin supplémentaire significatif en matière d'eau potable.

La Modification de droit commun prévoit le déclassement d'une zone d'urbanisation future pour l'activités IAUY afin de préserver l'équilibre du PLU en matière de besoin en eau.

Ainsi, la Modification de droit commun et la Révision Allégée n'entraînent pas un besoin supplémentaire en eau potable par rapport au besoin initiale du PLU approuvé en 2022.

En matière d'assainissement, les rejets supplémentaires entraînés par la création d'une zone UY n'auront pas d'impact sur le réseau public et l'assainissement autonome devra être réalisé conformément aux normes en vigueur.

La Modification de droit commun et la Révision Allégée n'auront pas d'impact sur le réseau d'eau potable public puisque celui-ci n'engendre pas de besoin supplémentaire significatif en matière d'eau potable.

La Modification de droit commun et la Révision Allégée n'auront pas d'impact sur le réseau d'assainissement public.

### **Climat et prise en compte du changement climatique et de la qualité de l'air**

Le principal impact pouvant être identifié concerne le transport et le trafic routier de l'activité autorisée.

Les procédures de modification et de révision allégée permettent l'extension d'une entreprise de travail du bois présente sur la ZA de la Vove immédiatement située de l'autre côté de la Route Départementale.

A l'échelle locale l'augmentation de l'activité pourra entraîner une augmentation des transports qui sera réduite par la présence de l'accessibilité directe la Route Départementale.

Ce choix est déjà une mesure compensatoire visant à ne pas éloigner l'entreprise de son siège d'activité actuel et des matières premières qu'elle utilise. Si l'entreprise devait s'éloigner pour son extension, elle générerait à terme beaucoup plus de gaz à effet de serre qu'en restant à proximité immédiate de son site actuel.

Les procédures de Modification et de Révision allégée du PLU auront donc un impact limité sur les déplacements en matière de climat.

### **Développement des énergies renouvelables**

Le projet faisant l'objet de la modification et de la révision allégée n'est pas concerné par l'accueil de projets de production d'énergie de grande envergure (type parc photovoltaïque, parc éolien, etc ).



Cependant, la modification et la révision allégée ne modifient pas les possibilités d'utilisation des énergies renouvelables dans le cadre de projets de logements ou industriels. Par conséquent, l'entreprise souhaite pouvoir se doter de panneaux solaires en toitures afin d'atteindre, à terme, son indépendance énergétique.

## **MESURES ERC PROPOSEES**

### **Incidences notables probables**

Incidence probable sur l'intégration paysagère et architecturale vis-à-vis des constructions d'habitations situées à proximité. Mesures de réduction :

Les dispositions réglementaires obligent le porteur de projet à réaliser des aménagements d'espaces verts permettant de conforter le couvert végétal identifié et respectent une cohérence en matière d'aspect architectural

De plus, le secteur ne présente pas d'enjeux de co-visibilité, et ne se situe dans le périmètre des 500 mètres. Il est également déjà couvert par un boisement permettant de dissimuler l'ensemble du site.

## **6-AVIS DES SERVICES DE L'ETAT ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

### **Direction Départementale des Territoires**

---

Avis favorable sous réserves :

1-Corriger l'erreur relative au maintien d'une surface perméable de 40% au lieu de 50%.

2-Corriger l'erreur sur le pourcentage concernant les espaces naturels de 40% en lieu et place des 50% dans la colonne des indicateurs et de la valeur cible en la portant à 0,96 ha au lieu de 0,8 ha.

3-les mesures de réduction doivent être cohérentes avec le règlement applicable à la zone.

4-Mentionner la zone UY au lieu de la zone UT en page 44 de la note de présentation.

## **Direction Départementale des Territoires**

Avis favorable à l'unanimité de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

### **SCOT**

Les objectifs portés par le SCOT en matière de modération de la consommation foncière, de maintien des zones humides ou de préservation des continuités écologiques.

Par ailleurs, en divers points du document qui nous est parvenu il est signalé l'intérêt environnemental et paysager des structures végétales présentes sur et aux abords des terrains en question, comme le souhait de l'entreprise de procéder à des plantations sur ce site sensible en entrée de ville (p.28, 29, 45 ) Il est même fait référence à une obligation de maintenir une surface perméable de 50% et de créer des espaces verts. Or nous ne trouvons dans le document aucun élément réglementaire permettant d'assurer le maintien des formations végétales en place, d'exiger des plantations ou de limiter l'imperméabilisation comme tel.

De même, il est mentionné une « interdiction de construire en zone humide ». Comment cette interdiction se traduit-elle alors que la partie de la zone UY concernée par la présence d'une zone humide vérifiée n'est pas identifiée graphiquement et que le règlement écrit ne pose aucune limitation dans ce sens ?

Pour conclure et après consultation des éléments transmis, je vous informe, qu'en dehors de la nécessité d'afficher un foncier économique à superficie constante et de donner une traduction réglementaire aux prescriptions qualitatives pour l'environnement et le paysage énoncées, je n'ai pas d'autre remarque à émettre sur ce dossier,

---

### **CHAMBRE D'AGRICULTURE**

Avis favorable au projet de modification de droit commun n°1.

### **CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE**

Absence de remarques.

## AVIS DE LA MRAe

La révision allégée et la modification du PLU ont pour but de permettre le développement de l'entreprise O'Bobois. Cette entreprise déjà présente sur la commune souhaite construire de nouveaux bâtiments sur des parcelles lui appartenant actuellement classées en zones UC (zone urbaine périphérique au centre historique) et A (agricole).

La révision allégée a pour objet de reclasser 1 ha de zone agricole A en zone UY (zone d'activités).

La modification a pour objet de reclasser 0,6 ha de zone UC en zone UY et de reclasser 1 ha de zone IAUY (zone d'urbanisation future à destination d'activités) en zone agricole A pour compenser la réduction de cette zone agricole consécutive à la révision allégée.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale sont : la biodiversité et les milieux naturels, les nuisances, et le paysage.

Le diagnostic de zones humides ne s'appuie que sur une analyse pédologique, ce qui ne permet pas de conclure sur la délimitation des zones humides dans la zone étudiée, et il ne couvre pas toute la surface concernée par la modification et la révision allégée.

Par ailleurs, les impacts du projet sur le bruit sont insuffisamment évalués, d'une part concernant les impacts cumulés sur l'environnement sonore local de l'extension du site avec les installations existantes et d'autre part, en raison de l'augmentation du trafic de poids lourds consécutive à l'agrandissement de l'usine.

Enfin, l'impact paysager du projet est sous-estimé, notamment concernant l'impact sur l'entrée de village.

L'Autorité environnementale recommande principalement à la commune de :

- 
- Réaliser un diagnostic de zones humides conforme à la loi sur l'ensemble de l'extension de la zone UY et, le cas échéant, prévoir des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts du projet sur ces zones humides ;
  - 
  - Justifier le respect des limites réglementaires de bruit au droit des habitations les plus proches ; évaluer les impacts du projet sur le trafic routier et les nuisances associées ; le cas échéant, proposer des mesures d'évitement ou de réduction pour garantir que l'émergence du bruit de l'installation ne dépassera pas 5 dB(A) de jour et 3 dB(A)

de nuit au droit des habitations les plus proches ;. prévoir un suivi du bruit après la mise en service pour vérifier que les mesures sont suffisantes et les compléter si nécessaire, l'emplacement des outils de mesure devant être choisi en concertation avec les riverains concernés .. évaluer les impacts du projet sur le paysage d'entrée de village et le cas échéant, proposer des mesures d'insertion paysagère complémentaires ;

- 
- Evaluer les impacts du projet sur le trafic routier et les nuisances associées ;
- 
- Le cas échéant, proposer des mesures d'évitement ou de réduction pour garantir que l'émergence sonore liée au bruit de l'installation ne dépassera pas les émergences critiques (5 dBA de jour et 3 dBA de nuit) au droit des habitations les plus proches ;
- Prévoir un suivi du bruit après la mise en service pour vérifier que les mesures prises sont suffisantes et les compléter si nécessaire, l'emplacement des outils de mesure devant être choisi en concertation avec les riverains concernés ;
- 
- Evaluer les impacts du projet sur le paysage d'entrée du village et le cas échéant, proposer des mesures d'insertion paysagère complémentaire.
- 

---

L'Ae recommande par ailleurs de réaliser un diagnostic de zones humides conforme à la loi sur l'ensemble de la zone UY

En ce qui concerne la trame verte et bleue, l'Ae recommande de mieux justifier l'absence d'impact du projet et de proposer le cas échéant des mesures ERC.

Les notes de présentation de la modification et celle de la révision allégée contiennent chacune un résumé non technique qui synthétise le dossier de manière satisfaisante.

---

## 7-CONCLUSIONS

---

Compte tenu de l'étude du dossier réputé complet, des avis des services consultés,

Considérant que ces projets de modification n°1 de droit public et de révision n°1 PLU ont pour objet une possibilité d'extension d'activité industrielle ;

Considérant les impacts nuls à modérés sur l'environnement,

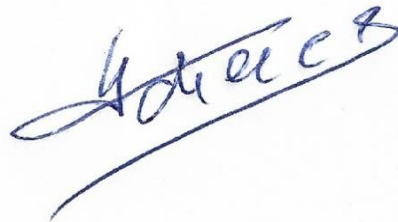
Considérant l'absence d'observation du public pour ces projets ;

**Il m'appartient donc d'émettre un avis favorable pour ces projets de modification du droit commun n°1 et de révision allégée n°1 du PLU.**

**Toutefois le porteur de projet devra tenir compte des recommandations de la DDT et de la MRAE qui seront reprises dans mes conclusions motivées.**

**Ceci clôt mon rapport.**

**A Villeneuve, le 28/05/2024**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'G. de la B.', is written over a faint rectangular stamp.