



10 -10- 19 / 11 -10- 19

REPUBLIQUE FRANÇAISE

 Pour le Maire et par délégation,  
 Le Directeur Général Adjoint  
 du Pôle Sécurité Juridique

 DEPARTEMENT DE L'AUBE  
 VILLE DE TROYES

Jean-Baptiste Daubigny

CONSEIL MUNICIPAL DU VENDREDI 4 OCTOBRE 2019

Date de convocation et d'affichage : 27 Septembre 2019.

La séance, présidée par Monsieur François BAROIN, Maire, est ouverte à 19h44.

**Sont présents :**

M. François BAROIN / Maire

M. Mmes BAUDOUX, BOISSEAU, BRET, CHEVALIER, DENIS, FRAENKEL, GARIGLIO, HELIOT-COURONNE, HONORE, RICHARD, ROUVRE, SEBEYRAN, SERRA /Adjoints.

M. Mmes ARBONA, CHAZELON, DAHDOUH, DE FAUP, DUPATY, GONCALVES, GRANDPIERRE, LEMELAND, LORENTE, OUADAH, OUVRAI, PATELLI, ROVELLI, RUDENT, SOMSOIS, SUBTIL, THOMAS, VIARDIN, ZAJAC/ Conseillers municipaux.

**Sont excusés et ont donné pouvoir :**

Mme BAZIN-MALGRAS à Mme FRAENKEL ; Melle BEURY à Mme OUADAH ;

M. BLANCHON à Mme ZAJAC ; M. DEHAUT à Mme GRANDPIERRE ; M. GUITTON à M. ARBONA ;

Mme LEMELLE à M. HONORE ; Mme LEYMBERGER à Mme PATELLI ; M. MANDELLI à M. MENUUEL ;

Mme PHILIPPON à Mme ROUVRE ; Mme PORTIER-GUENIN à Mme LORENTE ;

Mme ROYER à M. CHEVALIER ; M. SYDOR à Mme CHAZELON.

**Excusées :**

Mme AMILHAU ; Mme LE CORRE.

**Sont sortis :**

M. MARASSE ; M. MENUUEL.

Le Conseil municipal a choisi comme secrétaire de séance M. Nicolas HONORE.

<b>DELIBERATION N° 18</b>	<b>MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME N°7 MISE EN PLACE D'UNE NOUVELLE CONCERTATION</b>
<b>RAPPORTEUR</b>	<b>M. DUPATY</b>

Nombre de membres : 49		Vote			
Présents	Suffrages exprimés	Pour	Contre	Abstention	Non-participation
33	44	44			

Le rapport est approuvé à l'unanimité des suffrages exprimés (44 Pour).

## CONSEIL MUNICIPAL DU 4 OCTOBRE 2019

### **MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME N°7 MISE EN PLACE D'UNE NOUVELLE CONCERTATION**

#### **Exposé :**

Le 13 juin 2019 et conformément à l'article L 153-45 du Code de l'Urbanisme, le Conseil municipal a approuvé le principe d'une modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin d'apporter certaines clarifications de règles écrites (règles communes sur les ouvertures en toiture, l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives, l'allègement des normes de stationnement dans les secteurs denses...), de préciser l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le quartier des Tauxelles, de modifier un espace vert remarquable rue de la Somme et enfin, de mettre à jour les annexes suite à l'approbation du Règlement Local de Publicité (RLP) et des servitudes d'utilité publique.

La Ville de Troyes a consulté les Personnes Publiques Associées et un registre papier et dématérialisé était accessible du 1<sup>er</sup> juin au 10 septembre dernier.

Au cours de cette période, des demandes supplémentaires ont été formulées de la part d'habitants au sujet d'espaces verts repérés par le PLU et un propriétaire foncier rue des Terrasses.

De même les retours d'expérience de Troyes Champagne Métropole (TCM) sur les évolutions des besoins et des usages rencontrés dans le cadre du développement urbain de secteurs stratégiques rendent nécessaires des modifications du PLU. Ces éléments n'ont pu être pris en considération dans le cadre de la concertation qui vient de s'achever.

Il est donc proposé d'effectuer une nouvelle consultation publique du 26 octobre au 26 novembre 2019 selon les mêmes outils et de solliciter préalablement l'avis des Personnes Publiques Associées.

Les modalités suivantes seront reconduites, à savoir :

- Mise à disposition du public d'un dossier exposant les modifications du PLU, ainsi que le registre ouvert au public pendant 1 mois (26 octobre-26 novembre) à l'Hôtel du Petit Louvre, Direction de l'Urbanisme et du Développement urbain,

- Une application numérique du dossier sera également accessible pendant cette période depuis le site internet de la Ville de Troyes pour consulter et déposer un avis,
- Un article dans le journal municipal « PRESS'TROYES » pendant la phase de concertation,

5 nouveaux points seraient en conséquence soumis préalablement à la concertation et intégrés à l'issue dans ce dossier de modification :

1) Lors de la concertation publique, sur la rue des Moulins, une demande a été formulée par une riveraine sollicitant la protection d'un bosquet d'arbres sur une surface de 3 000 m<sup>2</sup>. Il est proposé de qualifier ce bosquet, d'espace remarquable (article L 151-19 du Code de l'Urbanisme). Ce terrain étant situé en zone bleue du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) et à proximité d'un trou d'eau, ce repérage permettra de renforcer la trame bleue et verte dans ce quartier.

2) En zone UCC, une habitante a sollicité une modification du règlement en vue d'édifier une dépendance en limite de propriété au-delà de la bande des 25 mètres, alors que son habitation est elle-même implantée à plus de 20 mètres de la voie. En effet, le règlement actuel prévoit que lorsque les constructions sont à plus de 25 mètres du domaine public, les constructions en limite séparative sont interdites. Il convient donc d'encadrer la possibilité de construire une dépendance en limite de propriété moyennant le respect de certaines conditions visant à préserver la forme urbaine des secteurs considérés.

3) Sur un sujet déjà présenté dans le dossier initial, une habitante de la rue de la Somme a manifesté le souhait d'une ouverture plus importante à l'urbanisation sur un terrain couvert par le repérage d'un espace vert remarquable (article L 151-19 du Code de l'Urbanisme). Cette demande se traduirait par une réduction de l'espace repéré remarquable au titre de l'article L 151-19 de 3 m supplémentaires par rapport au projet initial. Un nouvel avis sera à solliciter auprès de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale). La partie urbanisable, actuellement de 17 mètres depuis le domaine public, qui devait être augmentée à 22 mètres dans le dossier de modification, avec un avis favorable de la MRAe émis le 22 juillet 2019, serait portée à 25 mètres rendant possible l'implantation plus favorable avec une exposition sud. La MRAe sera sollicitée une nouvelle fois sur cette réduction.

4) Dans le secteur Bas Trévois-Jules Guesde, qui est un quartier en renouvellement urbain, le repérage d'un espace vert remarquable (article L 151-19 du Code de l'Urbanisme) en 2004 nécessiterait d'être redessiné. En effet, localisé en fond de parcelle et désormais le long de la vélovoie récemment aménagée par la Collectivité (entre le pôle ludique et le Cube), il s'avère que le repérage de certains arbres ne porte en réalité sur aucune valeur particulière (conifères type thuyas) et de plus, la forme de ce repérage reprend le tracé d'un mur en palplanche, matériau interdit au PLU. Un nouveau repérage de l'îlot vert permettrait de protéger les seuls éléments remarquables et de créer une perméabilité côté rue des Bas Trévois.

5) Enfin, l'environnement urbain de la gare de Troyes a fortement évolué depuis quelques années (modernisation de la Ligne 4, aménagement du Pôle Gare, création d'un silo à voitures, création de nouvelles surfaces tertiaires, réhabilitation du patrimoine de Mon Logis..) et l'évolution de certaines règles permettrait d'accueillir de nouveaux investissements attractifs au cœur de la Ville. Considérant la proximité de la gare ferroviaire (distance de moins de 300 m) et de l'évolution de la mobilité urbaine dans ce type de quartier, les sous-secteurs n°1 et 2 définis par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur « Bégand-Courtalon-Gare », les règles d'urbanisme pourraient être adaptées de la manière suivante :

- Préciser l'implantation des futurs bâtiments en alignement du domaine public, mais également de voies d'accès publiques ou privées (UAA 6),
- Ne pas encadrer l'emprise au sol pour les terrains de moins de 1 000 m<sup>2</sup> qui ne peuvent pas accueillir de sous-sol en raison d'un environnement urbain très contraint (accès depuis le domaine public, manœuvre...- article UAA9),
- Préciser la hauteur maximale des immeubles et notamment le traitement d'un étage en attique. Il sera précisé que le dernier étage devra respecter un degré de pente du dernier niveau pour respecter un gabarit (article UAA 10),

- Pour les obligations de stationnement (véhicule et deux roues), la proximité de la ligne ferroviaire en cours de modernisation et les effets de la mutualisation du stationnement aux abords de la gare (périmètre de moins de 300 mètres et présence d'un silo à voitures de plus de 400 places ouvert au public) sont des éléments forts de ce secteur. En conséquence, il convient de reconsidérer l'exigence du nombre de places de stationnement pour des résidences services (étudiants et seniors) en portant le ratio à 1 place pour 5 logements. La proximité d'une nouvelle halle à vélo à côté de la gare est un élément à prendre en compte sur ce sujet (article UAA 12 pour le stationnement véhicules et 2 roues).

**Sans remettre en cause les points présentés au Conseil municipal du 13 juin 2019 et compte tenu des nouvelles modifications sollicitées, il vous est proposé de relancer une procédure de concertation entre le 26 octobre et le 26 novembre et de solliciter à nouveau les Personnes Publiques Associées.**

**A l'issue, un bilan global de ces concertations sera soumis au Conseil municipal.**

**Décision :**

**Il vous est proposé :**

- de prendre acte des nouvelles modifications proposées ;
- de lancer, en conséquence, une nouvelle concertation publique sur le projet de modification n°7 en y intégrant les 5 points supplémentaires ci-dessus décrits ;
- d'approuver les modalités de concertation, qui seraient identiques à celles qui avaient été définies par le Conseil municipal du 13 juin 2019 ;
- d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes les pièces afférentes à ce dossier.