



PLU

Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Troyes

Direction urbanisme développement urbain

NOTE DE PRESENTATION - MODIFICATION SIMPLIFIEE N°8 DU PLU

Décembre 2022

SOMMAIRE

I / Introduction

II / Les objectifs de la modification simplifiée N°8 du PLU

II.1. Modifications apportées au Règlement écrit

- Règles et définitions communes à toutes les zones :
 - A. Evolution de l'article DC3 et DC4
 - B. Evolution de l'article DC10
- Dispositions applicables aux zones urbaines
 - C. Evolution de l'article 6 dans les zones UB et UCC
 - D. Evolution de l'article 7 dans zones UCB, UCC
 - E. Modification de l'article 11 dans les zones UCA, UCB.
 - F. Modification de l'article 12 dans les zones urbaines

II.2. Modifications apportées au Règlement graphique

- A. Modification du repérage d'un espace vert repéré au titre de l'article L 151-19 du CU
- B. Protection d'un fond de parcelle article L 151-19 du code de l'urbanisme
- C. Modification du zonage en zone « UCA »
- D. Modification d'une zone « UE » en « UCC »
- E. Classement en zone « UE » des emprises liées au service public de 15 établissements.
- F. Classement en zone naturelle « NE »

III / Modifications apportées aux annexes

- A. 9 emplacements réservés à supprimer, soit déjà réalisés, soit qui ne sont plus nécessaires à la collectivité

IV / Erreurs matérielles à corriger

- A. Règlement : Retirer un alinéa sur la compensation de place de stationnement par des locaux vélos (UCB126 UCA12)
- B. Planche graphique : rectification d'un découpage entre deux zones, UB et UCB
- C. Annexe : rayon de protection de 500m des monuments historiques de Ste Savine à annexer (périmètre retiré lors de la mise à jour portant approbation des PDA)

V / Prise en compte de l'environnement

I / Introduction

A. Rappel du contexte législatif

La procédure de modification de POS ou PLU a été modifiée par l'ordonnance n 2012-11 du 5 janvier 2012 et son décret d'application. Les articles lui afférent ont été remodifiés par décret du 28 décembre 2015 en application de l'ordonnance du 24 septembre 2015 portant sur la recodification de la partie législative du code de l'urbanisme.

Cette procédure s'organise dans le cadre des articles Article L153-36, Article L153-37, Article L153-38, Article L153-40, Article L153-41 du code de l'urbanisme.

Article L153-36

Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'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.

Article L153-37

Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38

Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-40

Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41

Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public 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 ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

B. Contexte

Approuvé depuis juin 2004, puis modifié à 7 reprises entre 2007 et 2019 pour répondre aux évolutions réglementaires du code de l'urbanisme et pour corriger certaines dispositions, le Plan Local d'Urbanisme nécessite une nouvelle remise à niveau sur plusieurs points qui ne remettent pas en cause le PADD. Ce dossier adoptera la procédure de modification simplifiée. Il portera principalement sur quelques ajustements du règlement pour faciliter l'évolution du tissu existant et accompagner des sites en reconversion (suite à des mutations). L'évolution des planches graphiques contient des zonages plus ajustés aux nouvelles vocations (habitat, équipements...), le repérage de nouveaux cœurs verts et des espaces naturels en pied de diques. La partie annexe sera toilettée avec la suppression de plusieurs emplacements réservés. Enfin, trois erreurs matérielles (réglementaires et planche graphique) seront également à corriger.

II / Les objectifs de la modification simplifiée N°8 du PLU

II.1. Modifications apportées au Règlement écrit

A- Article DC3 – Accès et voirie et Article et DC4 – Bande de 25 mètres :

Règle existante :

Article DC3

Taille des accès : lorsque l'accès est assuré par une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), celle-ci devra présenter en tout point une largeur minimale de 4 mètres et une longueur maximale de 50 mètres.

Article DC4

Dans le cas d'un aménagement important dont la voirie projetée assure globalement la liaison entre les voies périphériques existantes et lorsque la configuration du terrain l'exige, ces nouvelles voies peuvent ponctuellement prendre la forme d'une impasse.

Proposition :

Créer une exception pour les aménagements importants, dont la superficie est égale ou supérieure à 5 000 m². Une double condition devra être remplie ; être un site en reconversion (site industriel, artisanal...) et disposer d'un accès d'une largeur de 5 m.

B- Article DC10 – Eco-aménagement des surfaces de Parkings :

Règle existante : Article DC10 : Normes applicables en matière de places de stationnement

10.4 Insertion et traitement : Les aménagements paysagers (pergola...) sont autorisés et pourront même être imposés dans certains cas (opération de logements collectifs, équipements commerciaux, de service...). Les boxes de stationnement devront être réalisés en trames découpées et bénéficier d'une insertion paysagère maximale. Pour ce faire, les dispositifs type pergola, bardage bois... Sont autorisés et pourront même être imposés dans certains cas. Concernant les équipements artisanaux, commerciaux et de service, les stationnements longs devront être non visibles depuis l'espace public.

Proposition :

« L'aménagement de parcs de stationnement dont la surface est supérieure à 300m² doit être traité à 50% par des matériaux éco-aménageables. Les surfaces perméables seront exigées pour favoriser l'écoulement des eaux (béton drainant, enrobé drainant, revêtement de sol végétalisé...), sauf en cas d'impossibilités réglementaires (mise en œuvre d'ombrières pour parking, dispositions particulières du sol...) »

C - Evolution de l'article 6 des zones UB et UCC : Implantation des constructions par rapport aux voies de desserte et aux emprises publiques**Règle existante :****Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies de desserte et aux emprises publiques :**

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions seront implantées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies.

Proposition :

Un recul différent pourra être admis pour l'implantation des équipements collectifs publics et privés dans les zones UB et UCC.

D - Evolution de l'article 7 des zones UCB, UCC :**Implantation des constructions aux limites séparatives pour les faibles extensions.****Règle existante :**

Afin de préserver l'intimité des parcelles et de créer des espaces de vie au sein de l'habitat individuel dense, l'article 7 dispose qu'une distance de 6m imposée dans la bande de 25 m lorsque la façade comporte une ouverture. Cette distance est réduite à 4 m si le mur est aveugle.

Cependant, certaines formes d'habitats anciens (type longère) peuvent comporter des ouvertures à l'origine qui ne respectent pas la distance de 6m par rapport à une limite séparative. Cet habitat peut également être mono orienté et sur une limite séparative par exemple. Dans le cadre d'une extension, il convient de ne pas bloquer l'évolution de ce type d'habitat, ni de ne réduire l'éclairage intérieur des logements (par exemple ne pouvoir poser que des fenêtres de toit en raison de la règle).

Proposition : dans la bande de 25 m

Dans le cas d'une réhabilitation ou d'extension de faible surface d'un bâtiment existant, moins de 25 m² d'emprise au sol, la distance de 6 m mesurée entre l'ouverture et la limite séparative pourra être réduite à 4 m. Cette extension devra être cohérente avec le bâtiment et son architecture. L'extension ne devra pas conduire à créer un nouveau logement, mais à améliorer son confort.

E - Modification de l'article 11 sur les clôtures en zone UCA, UCB : Relever la hauteur des murs bahut.**Règle existante :**

Depuis l'approbation du PLU en 2004, les clôtures sont traitées de manière identique sur l'ensemble des zones d'habitat individuel, plus ou moins denses et selon les quartiers ; UCA, UCB, UCC et UCD.

Or, les zones UCA et UCB sont des quartiers relativement denses en proximité avec le centre-ville ou de centralités secondaires (soit une densité urbaine et une circulation plus soutenue). Par ailleurs, dans les quartiers d'habitat XIX^e S, les murs de clôture sont souvent traités avec des murets plus hauts surmontés d'une grille. La règle pour les clôtures avec mur bahut fixe la hauteur du mur bahut (pour toutes les zones à 0,60 m) surmonté d'une grille pour atteindre 2m. Ainsi, il est proposé de distinguer les clôtures sur rue de quartiers plus denses des autres clôtures des quartiers plus résidentiels et moins denses. L'aspect des clôtures sera traité de manière « plus urbaine », c'est-à-dire rehaussant le muret de 0,20 m maximum pour se protéger davantage des vis-à-vis, du trafic routier...

Proposition :

« La hauteur du mur bahut sera de 0,80 m maximum », en zone UCA et UCB

F - Modification de l'article 12 pour adapter la place des mobilités douces (stationnement vélos...).**Règle existante :**

Habitat collectif : une surface forfaitaire de 5 m² + 2 m² par logement.

Proposition

Il s'agit de mieux encadrer l'aménagement des locaux de stockage des vélos, trottinettes... Dans les opérations de construction d'habitat collectif. Depuis l'approbation du PLU, le calcul des surfaces pour de grandes opérations (résidences étudiantes, seniors...) conduisait à créer des locaux surdimensionnés, sous-occupés et finalement coûteux pour les opérateurs.

Le code de la construction et de l'habitat (par arrêté du 22 juin 2022) a défini des surfaces pour les locaux vélos et il propose de reprendre ces dispositions :

« Habitat : la définition d'un emplacement vélo = 1,5m²

Habitat collectif

Pour les petits logements (studio, T1, T2) : 1 place

Pour les grands logements (T3 et plus) : 2 places »

Les autres dispositions restent inchangées sur les aménagements, la répartition entre les abris extérieurs ou en sous-sol, les autres destinations...

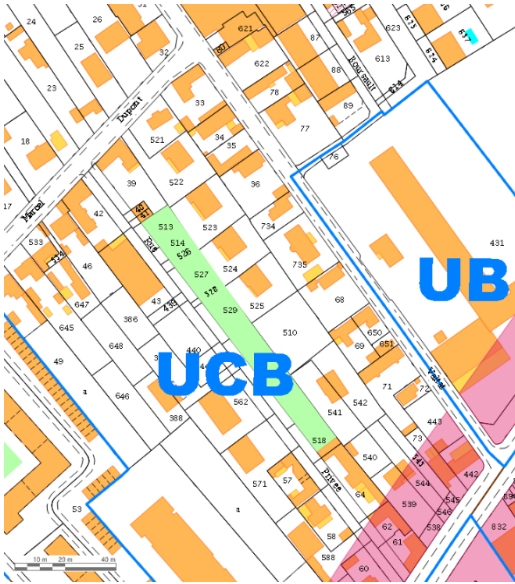
II.2. Modifications apportées au Règlement graphique

A - Modification d'un zonage cœur d'îlot vert au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

Depuis l'origine du PLU (2004) et sur une portion d'une voie privée reliant la rue Marcel Dupont et la rue Adolphe Thiers, un espace non bâti devant les constructions existantes a été repéré par le PLU en espace vert remarquable. Cette situation empêche l'édification de garages avec accès direct à la voirie, des annexes...sur le front de rue.

Proposition :

Sans réduire la surface, il est proposé de reculer la protection de 5m à compter de la clôture afin de permettre une bande constructible en front de rue pour édifier des garages, dépendances, marquages d'entrées sur les propriétés. Un avis favorable de la MRAe est requis.



Etat actuel



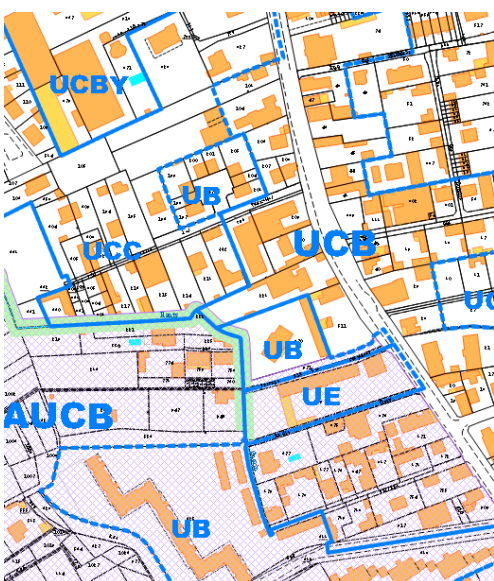
Proposition

B - Protection d'un fond de parcelle article L 151-19 du code de l'urbanisme

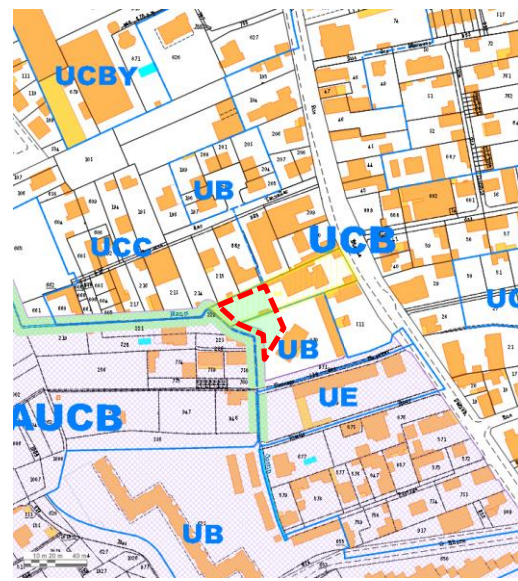
La ville de Troyes va céder une ancienne école (parcelle BC 223, 53 rue E. Pédron) d'une superficie de 1 600 m². En fond de parcelle, se situe la noue Robert et à moins de 300m la partie espace vert de l'Ecoquartier Chomedey-Tauxelles.

Proposition :

Repérer un cœur vert le long de la noue Robert, en fond de parcelle BC 223, pour éviter une densification lors de la mutation et la transformation de cette parcelle (soit une surface d'environ 500 m²).



Etat actuel



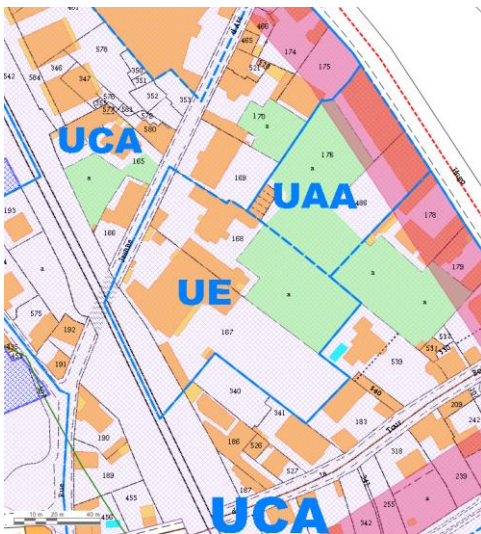
Proposition

C - Modification du zonage en zone « UCA » du groupe scolaire D. Savio (suite à son déménagement)

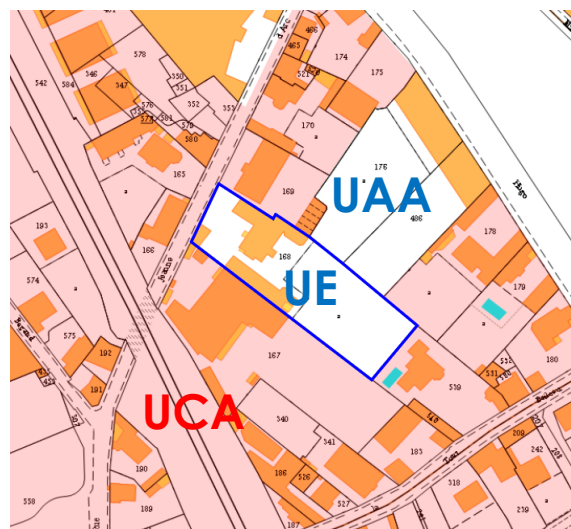
La zone est actuellement classée en zone « UE », équipements publics au PLU. Le collège va se délocaliser à St Julien les Villas en 2023.

Proposition :

Classification de l'emprise en zone de l'équipement en zone « UCA » comme le reste du quartier actuellement. La requalification de cette parcelle permettant d'accueillir un programme d'habitat ou mixte est compatible avec le reste du quartier.



Etat actuel



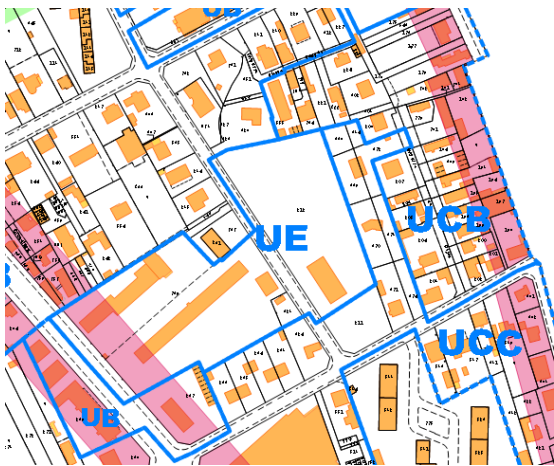
Proposition

D - Modification d'une zone « UE » en « UCC », sur un terrain communal, rue E. Vaillant

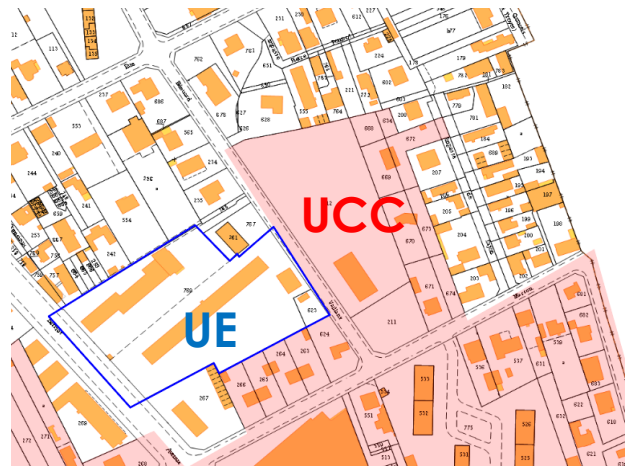
La ville de Troyes envisage de déclasser cet espace dédié à un terrain de sport repéré en zone « UE » afin de le céder ultérieurement.

Proposition :

Ce terrain pourrait accueillir de nouvelles constructions type habitat avec un classement en « **UCC** » en cohérence avec le reste du quartier.



Etat actuel



Proposition

E - Classement en zone « UE » des emprises liées au service public, 15 établissements :

La collectivité possède de multiples équipements publics (dédiés aux loisirs, au scolaire, à la petite enfance...) et ces équipements n'ont pas vocation à déménager ou à être regroupés. Certains investissements (accessibilité, sobriété énergétique, petites extensions...) seront peut-être nécessaires à l'avenir pour leur pérennité.

- 8 - Groupe scolaire A Millard
- 9- GS C Thibaut
- 10 - Crèche du parc
- 11- Accueil loisirs Point du Jour
- 12- Maison quartier Sénardes
- 13- Groupe scolaire M Pagnol
- 14- GS des Tauxelles
- 15- Centre loisirs Marots
- 16- Ecole maternelle Pasteur
- 17- Maison quartier Marots
- 18- GS Diderot
- 19- Hôtel des sécurités

20- Enceinte GS J Macé

21- Centre petite enfance Leheutre

22- Maison petite enfance Québec

F - Classement en zone NE

A proximité de la digue du canal du Labourat (dans la ZI les Ecrevoles) et sur des terrains actuellement urbanisables (UY), ces parcelles sont actuellement identifiées comme des zones de déversoir dans le PPRI, en cas de très fortes crues. Elles sont repérées en zone rouge du PPRI (depuis 2017).

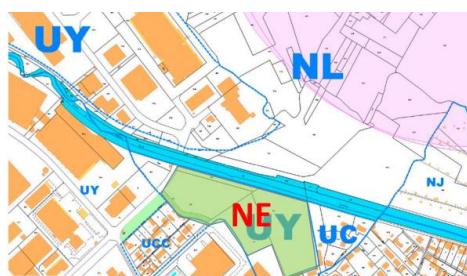
Ces parcelles sont cadastrées AI 654 et 655 et représentent une surface d'environ 3,24 ha

- **Proposition :**

Il est proposé de classer en zone « NE » du PLU



Etat actuel



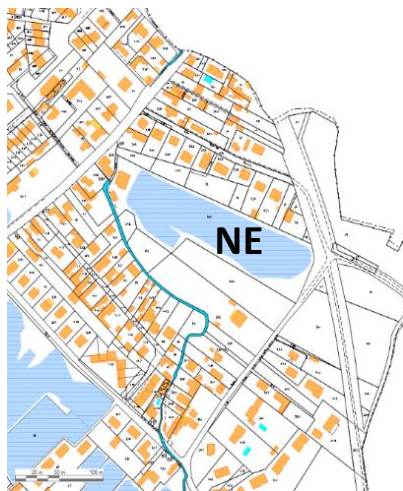
Proposition

Derrière la digue de Fouchy, dans le secteur dit les « grandes terres », plusieurs parcelles sont identifiées comme des zones de déversoirs par le PPRI (approuvé en 2017) en cas de fortes crues.

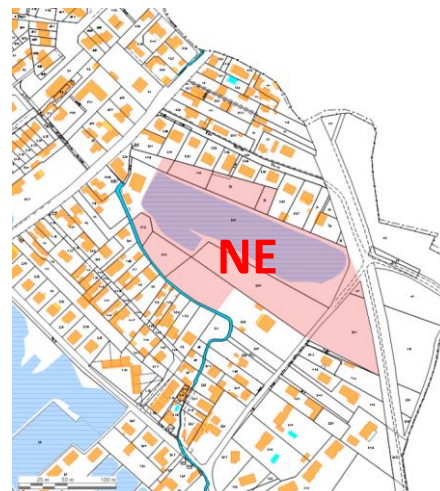
Bien que située en zone blanche du PPRI, ces parcelles cadastrées (AM 71, 72, 96, 100, 101p, 138, 340, 231, 232, 364p, 365) ne doivent pas être urbanisées. Le trou d'eau étant déjà classé en zone NE.

- **Proposition :**

Il convient d'élargir le périmètre de la zone « NE » pour représenter une surface totale d'environ 2,6 ha.



Etat actuel



Proposition

III / Modifications apportées aux annexes

Emplacement réservé et tableau des ER

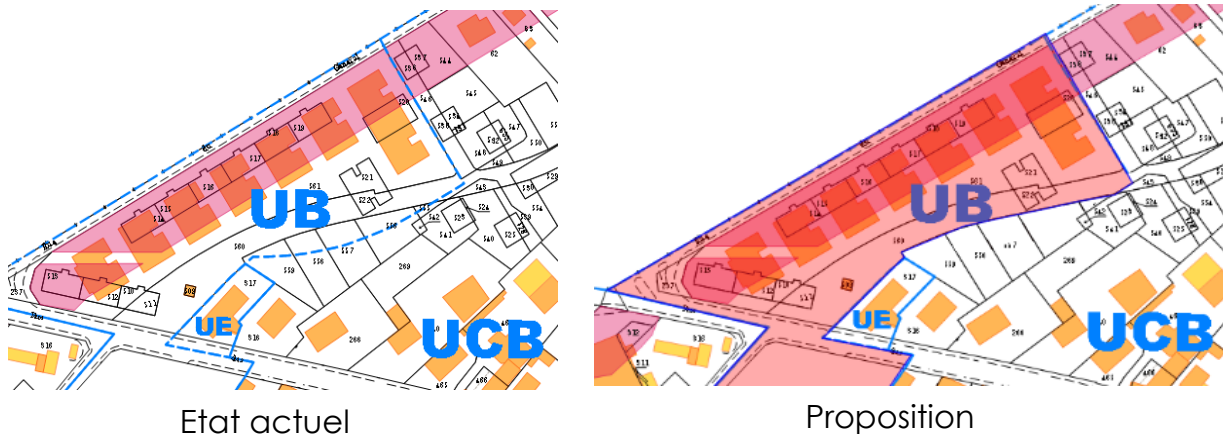
9 emplacements réservés à supprimer, soit déjà réalisés, soit qui ne sont plus nécessaires à la collectivité :

25. ER N°1 : Elargissement du sentier des Pelletières
26. ER N°2 : Passage au n°16 rue Brocard (Ecoquartier)
27. ER N°3 : Vélo voie-piéton Belgrand/bas Trévois, tronçon vélo voie GIFI
28. ER N°5 : Elargissement du chemin du Pommier de bois
29. ER N°9 : Modification et suppression partielle rue des F Bureau
30. ER N°11 : Elargissement Clos Bersat
31. ER N°14 : Alignements parvis Gare
33. ER N°21 : Passage boulevard Danton/rue Largentier

IV / Erreurs matérielles à corriger

A. Règlement : Retirer un alinéa sur la compensation de place de stationnement par des locaux vélos (UCB12 – UCA12)

B. Planche graphique : rectification d'un découpage entre deux zones, UB et UCB selon l'évolution du foncier aux limites de la commune Chapelle-St-Luc.



C. Annexe : une erreur matérielle dans les annexes s'est introduite lors de la mise à jour des annexes du PLU en 2022 (arrêté du 4/10/2022). Le plan des périmètres de 500m autour de l'église de Ste Savine a disparu avec la mise en place des nouveaux PDA. Il convient de refaire une planche graphique spécifique pour ces périmètres de protection.

V. Prise en compte de l'environnement
Dans le cadre de la modification simplifiée n°8 du PLU

Enjeux environnementaux	Impacts sur les zones concernées par le projet
Milieux naturels	La modification simplifiée n°8 du PLU élargit le classement en espace naturel en zone NE. De plus, elle repère un nouveau cœur vert le long d'un cours d'eau qui s'inscrit dans la continuité de la trame verte.
Ressources en eau et assainissement	La modification simplifiée n°8 du PLU n'impacte pas la ressource en eau. Dans le cadre des aménagements importants, il est proposé une intégration d'aménagement de parking en surface éco-aménageable.
Risques naturels	La modification simplifiée n°8 du PLU n'augmente pas l'exposition des populations aux risques naturels.
Paysage et patrimoine	La modification simplifiée n°8 du PLU apporte une modification sur un espace vert repéré sans impacter le cadre environnemental, le paysage et le patrimoine. Egalement elle repère un alignement d'arbre afin de préserver le cadre paysager sur une parcelle.

Santé humaine	La modification simplifiée n°8 du PLU n'influe pas la santé humaine.
Autres : gaz à effet de serre et climat, énergie, modes de déplacements, agriculture	La modification simplifiée n°8 du PLU n'influe pas sur le climat, les déplacements, l'agriculture...
La modification simplifiée n°8 du PLU n'impacte pas l'environnement et les adaptations liées à cette procédure entrent bien dans le cadre réglementaire de la modification du PLU. Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.	