



TROYES
CHAMPAGNE
MÉTROPOLE

PÔLE EQUILIBRE DU TERRITOIRE
- HABITAT - POLITIQUE DE LA
VILLE - DISPOSITIFS
CONTRACTUELS - DIRECTION
GENERALE DES SERVICES

28/08/2025

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DE LA CHAPELLE-SAINT-LUC



SOMMAIRE

P3 – CONTEXTE GENERAL

P4 – DESCRIPTION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

P8 – POURQUOI FAIRE UNE MODIFICATION SIMPLIFIÉE ?

P9 – UNE MODIFICATION SIMPLIFIÉE - LÉGISLATION

P12 – ILLUSTRATION DU PLU AVANT/APRÈS MODIFICATION SIMPLIFIÉE

P15 – LE PROJET D'ÉCOQUARTIER

P18 – ÉLÉMENTS À PRENDRE SUR LE TERRAIN

CONTEXTE GÉNÉRAL

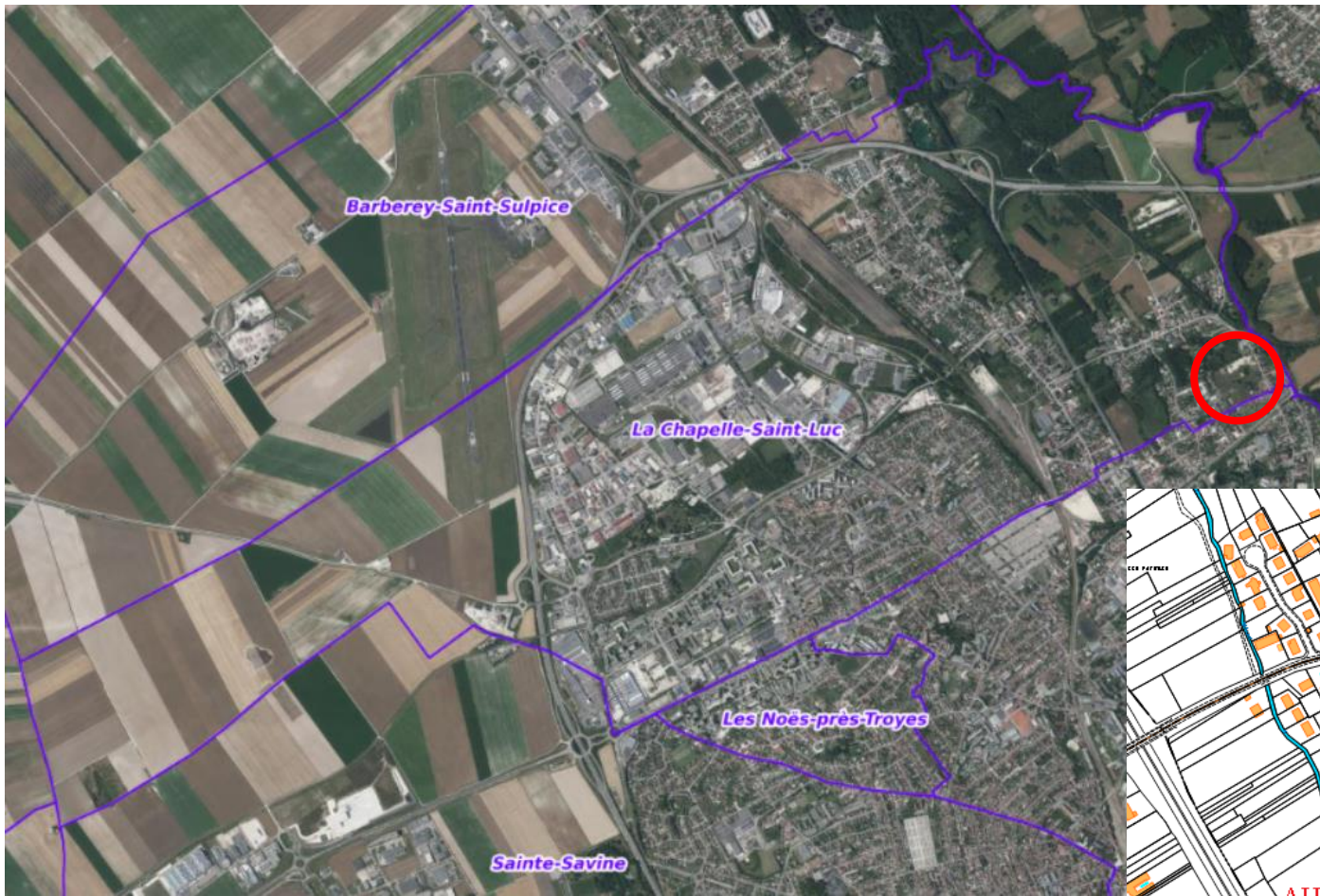
- PLU approuvé le 13 décembre 2016
- Modification n°1 du PLU approuvée le 01 octobre 2024
- Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 19 décembre 2017
- Révision du PLU prescrit le 03 octobre 2023
- Prescription d'une modification simplifiée n°2 par TCM le 04 juillet 2025 et poursuite de la révision générale du PLU dans le cadre du transfert de compétence au 01 janvier 2025

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

A travers la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU, Troyes Champagne Métropole et la commune de La Chapelle-Saint-Luc souhaitent accompagner la transformation d'une friche industrielle, située dans le secteur délimité par le chemin des Monis, l'avenue Aristide Briand et la rue Condorcet, en quartier durable ou Ecoquartier.

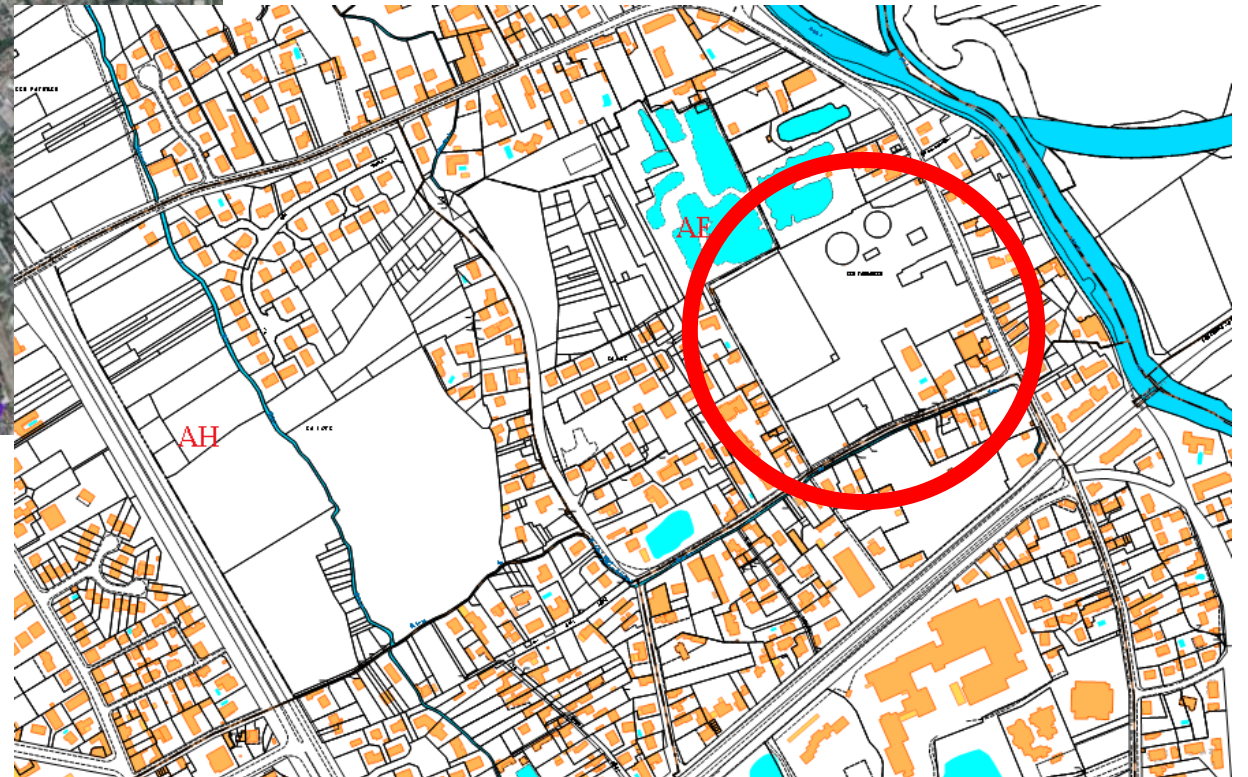
Dans le Plan Local d'Urbanisme actuel, ces terrains sont classés en zone « UX » dont la vocation est d'accueillir des activités artisanales, tertiaires et de services. Cependant, pour permettre la mutation de ce foncier et l'aménagement de cet écoquartier en cohérence avec le secteur de Fouchy, il est nécessaire de faire évoluer ce zonage en zone à vocation résidentielle (dominante individuelle), dite « UCG ». Ce zonage couvre déjà le reste du quartier et permet d'obtenir une morphologie urbaine cohérente.

Cette modification du règlement ne peut attendre l'achèvement des études liées à la révision complète du PLU qui prendra environ deux années.



Localisation du site

Source : Géoportail / Elyx





La friche
industrielle de la
zone UX

Source : TCM

Catégorie	Zone UX	Zone UCG
Vocation de la zone	Accueil d'activités artisanales, tertiaires et de services, notamment sur le site « ERDF ».	Habitat peu dense
Constructions interdites	<p>Activités agricoles et forestières, loisirs motorisés, mobile-homes, campings, étangs, éoliennes, etc.</p> <p>La constructions et installations à destination d'habitation à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence est strictement nécessaire à la surveillance et au fonctionnement des établissements autorisés et intégrées au bâtiment d'activités.</p>	<p>Activités agricoles et forestières, loisirs motorisés, mobile-homes, campings, étangs, éoliennes, entrepôts, commerces > 500 m², etc.</p> <p>Les constructions et installations destinées à recevoir une activité artisanale, commerciale ou industrielle sont admises à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.</p>
Hauteur maximal	9 m au faîtage.	9 m à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation, 7 m (toiture-terrasse).
Emprise au sol	30 % de la surface existante à la date d'approbation du PLU.	30% maximum de la surface du terrain
Stationnement	<p>2 places/logement individuel</p> <p>1 place/40 m² (bureaux)</p> <p>1 place/100 m² (industrie)</p> <p>1 place/80 m² (artisanat)</p> <p>1 place/logement (collectif)</p>	<p>2 places/logement individuel</p> <p>1 place/40 m² (bureaux)</p> <p>1 place/100 m² (industrie)</p> <p>1 place/80 m² (artisanat)</p> <p>1 place/60 m² pour collectif</p>
Implantation	Recul minimum de 5 m depuis les voies; minimum 5 m des limites séparatives ou à la moitié de la hauteur du bâtiment.	Recul de 4 m minimum par rapport aux voies et limites séparatives, 6 m depuis les cours d'eau.
Espaces verts	Espaces libres et stationnements doivent recevoir un aménagement paysagés.	Minimum 20 % du terrain en espaces verts
Architecture	Matériaux enduits ou bardés, teintes entre blanc cassé et gris, toitures entre 35° et 45°.	Unité visuelle exigée ; matériaux enduits ou bardés ; toitures entre 35° et 45°, tuiles en terre cuite.

POURQUOI FAIRE UNE MODIFICATION SIMPLIFIÉE ?

En vertu de l'article L.153-45, les modifications projetées dans la précédente page n'ont pas pour effet :

- 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 ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Il n'est donc pas nécessaire d'engager une procédure de modification classique, une procédure de modification simplifiée suffit.

Cependant, cette procédure ne permet pas de modifier les orientations du PADD du PLU, ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle, ou encore une protection mise en place en raison de nuisances, de la qualité des sites, du paysage ou des milieux naturels. Elle ne peut pas non plus être utilisée si le projet présente de graves risques de nuisances.

Mise à disposition du public :

- Un affichage du projet sur site et à l'Hôtel de Ville de La Chapelle Saint-Luc ;
- Une publication dans le magazine municipal, ainsi que sur le site internet de la commune et de Troyes Champagne Métropole ;
- Dans un registre qui sera tenu à l'Hôtel de Ville de La Chapelle-Saint-Luc ;
- Présentation du projet à l'occasion d'une réunion de quartier, en octobre, sur le secteur de « Fouchy » ;
- Par courrier à monsieur le Président de Troyes Champagne Métropole ou par voie électronique plui@troyes-cm.fr.

UNE MODIFICATION SIMPLIFIÉE - LÉGISLATION

Livre Ier : Réglementation de l'urbanisme (Articles L101-1 à L175-1)

Titre V : Plan local d'urbanisme (Articles L151-1 à L154-4)

Chapitre III : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme (Articles L153-1 à L153-60)

Section 6 : Modification du plan local d'urbanisme (Articles L153-36 à L153-48) Article L153-36 Article L153-37 Article L153-38 Article L153-39 Article L153-40 Article L153-40-1

Sous-section 2 : Modification simplifiée (Articles L153-45 à L153-48)

Article L153-45

Modifié par LOI n°2024-1039 du 19 novembre 2024 - art. 5

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II et au III de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L153-46

Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47

Modifié par LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 - art. 17

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Article L153-48

Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

ILLUSTRATION DU PLU AVANT/APRÈS MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Superficie de la zone UX = environ 2,23 HA



Sources : Géoportail de l'urbanisme (1) / TCM (2)

*Ce schéma est une représentation illustrative du projet après modification simplifiée



ILLUSTRATION DU PROJET D'ECOQUARTIER

Source : Atelier 5inq-cinq (Troyes)



ILLUSTRATION DU PROJET D'ECOQUARTIER

Source : Atelier
5inq-cinq (Troyes)

LE PROJET D'ÉCOQUARTIER

L'évolution du PLU est envisagée pour accompagner un projet d'aménagement visant à construire 70 logements sur cette friche urbaine. Une partie est destinée à l'accueil d'une population « séniors » (environ 50 logements) et une partie du parc sera dédiée à l'accueil d'une population intergénérationnelle (environ 20 logements). L'objectif est de permettre aux habitants de rester dans le quartier grâce à des logements adaptés, d'organiser un parcours résidentiel pour les personnes âgées, tout en favorisant la mixité entre les générations.

Le quartier sera conçu pour offrir une bonne qualité de vie (traitement paysagé, plantations d'arbres...) grâce à un cadre verdoyant en connexion avec le parc urbain Pierre Pitois.

L'accessibilité du quartier sera prise en compte avec la création de cheminements piétons assurant une perméabilité de ce cet îlot. L'emplacement réservé pour créer une voie de connexion (entre le parc urbain et la friche), est conservé et permettra de reconsidérer l'accès au parc (accès, stationnement...). Cette nouvelle voie participera également au désengorgement des rues existantes qui peuvent être très fréquentées à certains moments de la journée (attractivité du parc urbain).

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) contenue dans le PLU n'est pas modifiée à l'occasion de cette procédure.

LE PROJET D'ÉCOQUARTIER

Le futur quartier prévoit des fonctions artisanales et de services de proximité qui pourront trouver une place dans les aménagements projetés et répondre aux besoins quotidiens des habitants. Des services de santé sont notamment attendus en interaction avec la programmation des nouveaux logements et participeront de manière générale à la dynamisation du secteur.

La prise en compte de l'environnement sera intégrée dans le plan futur d'aménagement (nature et perméabilité du sol, verdissement et plantations, paysage urbain à recomposer...)

En résumé, le projet de modification simplifiée du PLU doit permettre le renouvellement urbain d'une friche d'activité en intégrant des logements adaptés, une mixité des fonctions, de nouvelles conditions d'accessibilité et des services de proximité pour répondre aux besoins du territoire.

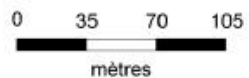
NB : L'OAP du secteur sera redéfinie ou complétée à l'occasion de la révision générale du PLU, avec des évolutions prévisibles du règlement, de l'aménagement et du zonage.

Commune de La Chapelle-Saint-Luc
Plan Local d'Urbanisme
Orientations d'Aménagement
et de Programmation



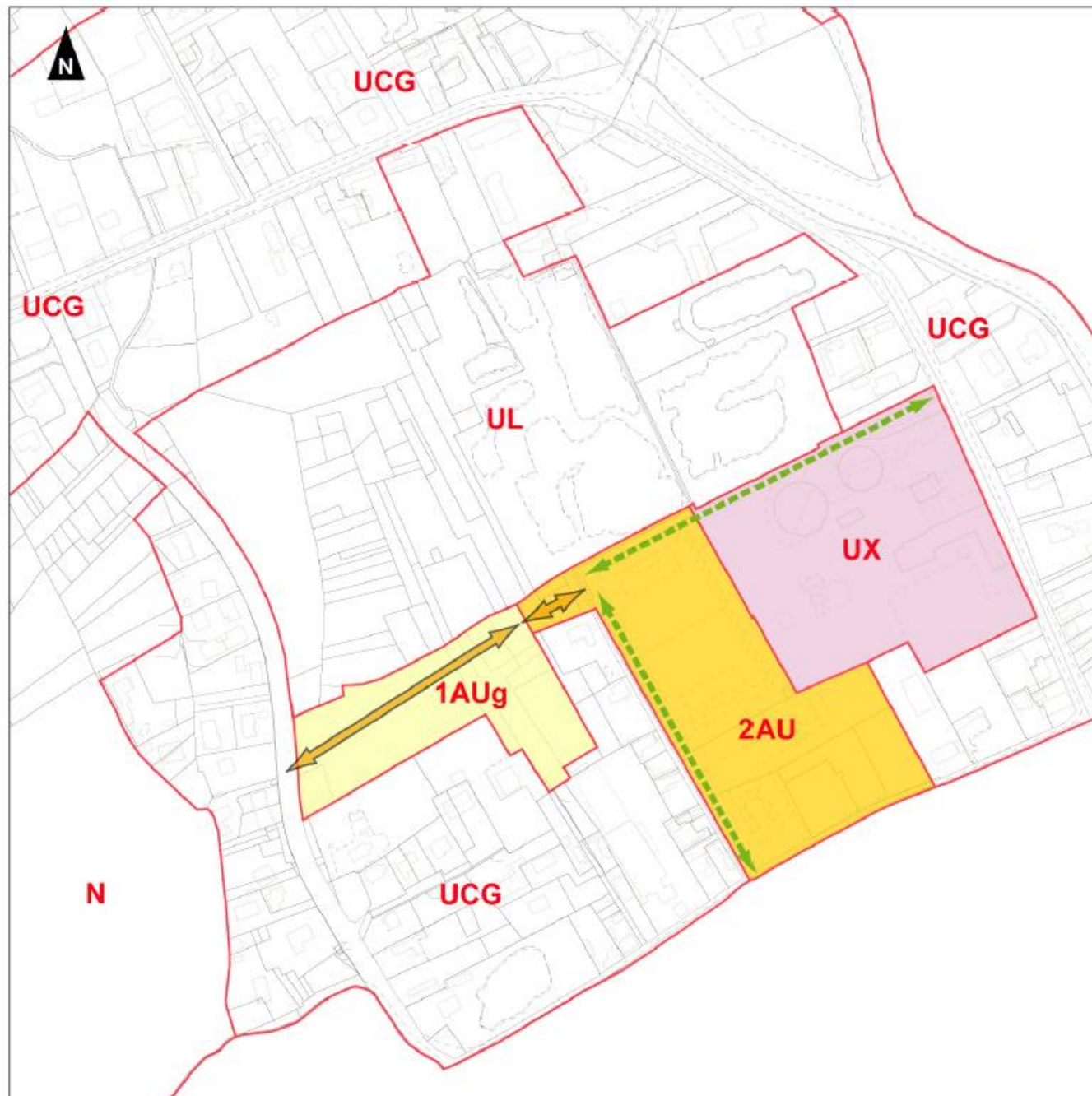
OAP – Fouchy,
non modifiée par
la procédure

Source : Auddicé

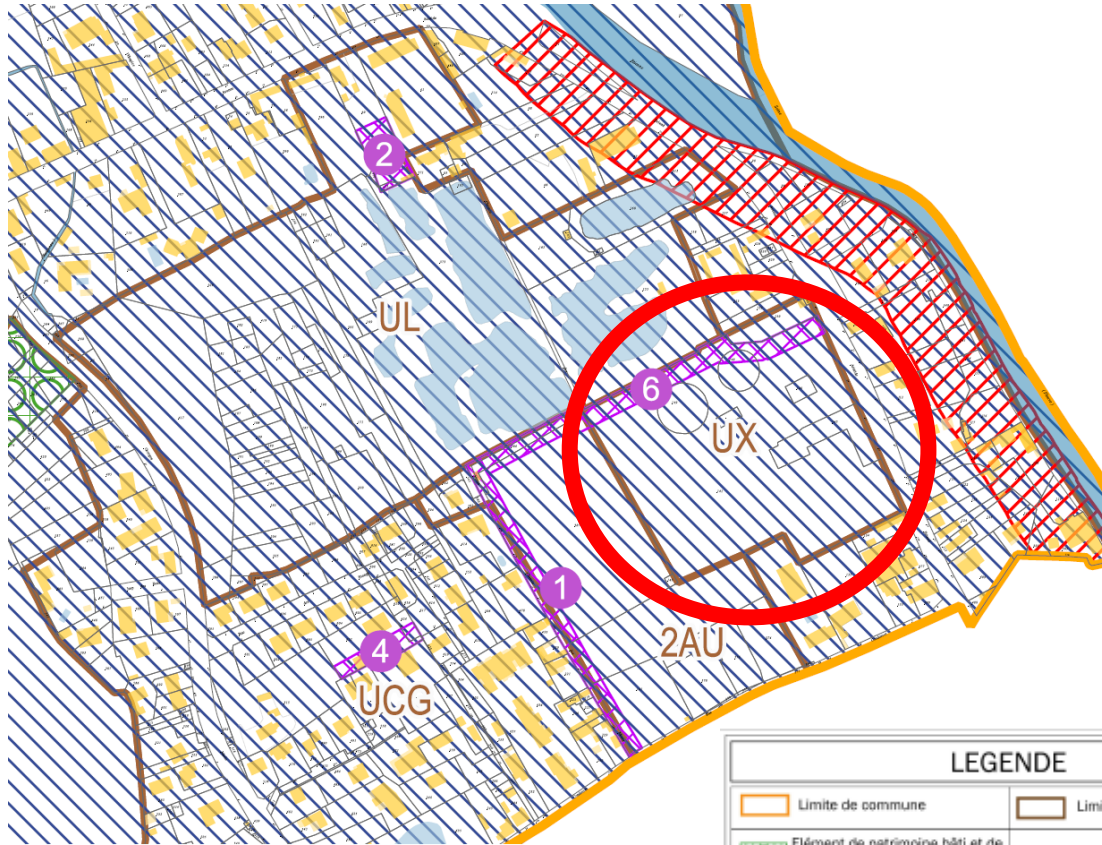


1:3 500
(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé - 2015
Source de fond de carte : DGFIP®



ÉLÉMENTS À PRENDRE EN COMPTE SUR LE TERRAIN



Source : PLU de La Chapelle-Saint-Luc

LEGENDE	
Limite de commune	Limite de zone
Elément de patrimoine bâti et de paysage (R.151-19 CU)	Espace Boisé Classé
Protection du patrimoine naturel (R.151-19 CU)	Espace Boisé Classé à créer
Emplacement réservé	ZAD
Zone non-aedificandi	
Secteur soumis à permis de démolir au titre de l'article R.151-34, 1*	
Secteur soumis à remontée de nappe identifié au titre de l'article R.151-34, 3*	

Le secteur soumis à la modification simplifiée est concerné par :

- Remontée de nappe, secteur étant proche de la Seine et des étangs de Fouchy
- Emplacement réservé : réservation foncière pour la création d'une voirie et du stationnement
- AS1: Servitudes relatives aux périmètres de protection des captages d'eau au lieu-dit « Fouchy ». Ce captage a fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°90-951A de déclaration d'utilité publique, relatif à l'instauration des périmètres de protection en date du 26 mars 1990.

