

Catherine LEDOUBLE
Vice-présidente

Olivier GIRARDIN
Maire de La Chapelle Saint-Luc

Référence : 2025-422
Affaire suivie par : Xavier VITTORI
Courriel : plui@troyes-cm.fr

Objet : Réponse à l'avis du 8 août 2025 sur la procédure
de modification simplifiée n°2 du PLU de
La Chapelle Saint-Luc

SYNDICAT DEPART
Monsieur Jean-Pierre ABEL
Président
1 boulevard Charles Balfet
10000 TROYES

Monsieur le Président,

Votre avis du 8 août dernier a retenu notre attention et nous vous remercions de vos éclairages sur des points potentiellement incompatibles avec les orientations du SCOT des territoires de l'Aube.

Préalablement, il convient de vous rassurer sur le lancement de la procédure de révision du PLU de La Chapelle Saint-Luc, dont le principe a été approuvé par le conseil municipal le 3 octobre 2023. La compétence Planification avec la poursuite de la procédure de révision a été transférée à Troyes Champagne Métropole depuis le 1^{er} janvier 2025. Le bureau d'étude chargé de conduire les études, désigné de concert avec la commune de La Chapelle Saint-Luc début juillet, sera le cabinet « Vicus Urba » basé à Epernay (monsieur Christophe Milot). Vous serez bien entendu régulièrement associé aux prochaines réunions de travail.

En ce qui concerne l'opportunité de cette modification simplifiée, il convient de rappeler que cette ancienne activité industrielle ne correspond plus à la vocation de ce quartier. La mutation en zone résidentielle, sous forme d'Ecoquartier avec l'intervention d'un acteur immobilier, s'inscrit pleinement dans les objectifs de renouvellement urbain de manière générale et de reconversion de friches industrielles en particulier, encouragés depuis la loi SRU et les divers dispositifs incitatifs de l'Etat. L'impact de la loi ZAN oblige également les collectivités à se questionner sur ces espaces vacants ou en friches en cœur d'agglomération, comme Troyes Champagne Métropole, et cette orientation y contribue pleinement.

Les éléments de réponse aux diverses interrogations peuvent être apportés ci-après :

- La programmation de nouveaux logements sera composée de logements seniors (environ 50 appartements) et de logements intergénérationnels (environ 20 appartements). Ces investissements en faveur de logements adaptés participeront à la nouvelle vocation de ce quartier en introduisant de la mixité à l'échelle du quartier et en favorisant le parcours résidentiel d'une population vieillissante.
- L'OAP avec un principe de liaison à créer au nord du quartier (avec un emplacement réservé) n'est pas remise en cause. La bonne desserte de cette friche par 4 rues distinctes permettra en outre d'engager une réflexion sur les flux de circulation ; les cheminements piétons, le plan de circulation, les accès aux programmes de logements... La connexion avec le parc urbain Pierre Pitois sera également un enjeu fort lors de la création de ce nouveau quartier.
- L'espace identifié sur le plan masse pour accueillir des fonctions artisanales ou tertiaires n'est pas clairement défini à ce stade, mais il doit répondre à un besoin de services autour de la santé en synergie avec la future résidence seniors. Il n'est pas envisagé d'implanter des commerces de destination et de nouveaux commerces alimentaires. Ainsi, les objectifs du DOO en matière de commerce ne seront pas remis en cause.

Par ailleurs, il convient de préciser que le schéma figurant dans ce dossier de consultation n'est qu'une esquisse d'aménagement et de faisabilité produite par le promoteur il y a quelques mois et que celle-ci ne doit pas être considérée comme un plan d'aménagement définitif. Même si les esquisses en 3D et les principes d'aménagement présentés posent les bases d'un projet urbain et paysager, ils mettent en exergue la place laissée au végétal ainsi que les principes architecturaux qualitatifs (bois, pierre, places de stationnement végétalisées, haies arbustives...) afin de ne pas dénaturer les environs de ce quartier de la Ville. La municipalité a, à ce titre, exigé que les plans et implantations soient modifiés à de nombreuses reprises, avant tout accord « de principe » – à ce jour comme ultérieurement. Il faut souligner que les acteurs de ce projet sont parfaitement au fait du niveau d'exigence – y compris à ce stade de projet et sous réserve de la démarche de modification simplifiée – de la municipalité et de notre Agglomération, afin que le projet urbain et paysager s'intègre parfaitement aux bâtis et espaces paysagers existants.

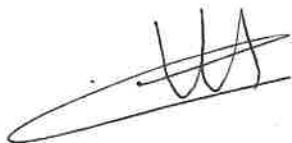
Enfin, il convient de signaler que les études préalables de ce futur Ecoquartier ne sont pas encore lancées et que de nombreuses réponses seront apportées à travers les études techniques nécessaires à ce type

d'aménagement ; dossier loi sur l'eau, la prise en compte de la zone humide, les liaisons inter-quartiers, la prise en compte du paysage... Encadrée par le code de l'urbanisme, cette modification simplifiée du PLU marque davantage l'opportunité de démarrer une large concertation avec le public qui se prolongera avec la révision du PLU, de gérer le foncier en cours de mutation avec le propriétaire historique, de lancer des études préalables pour le futur aménagement urbain de ce secteur.

Ainsi, les points soulevés dans votre avis seront intégrés dans l'évolution du PLU.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de notre considération la plus distinguée.

Troyes Champagne Métropole
Le Président,
Par délégation, la Vice-présidente
déléguée



Catherine LEDOUBLE

Mairie de La Chapelle Saint Luc
Le Maire



Olivier GIRARDIN