

Compte-rendu de la réunion du 17 Septembre 2025 suite consultation des services et PPA

Ordre du jour :

- ✓ Relecture du règlement suite aux remarques du service instructeur dans le cadre de la consultation des services

Une réunion a été organisée dans le cadre de la relecture des documents effectuée par le service instructeur de Troyes Champagne Métropole dans le cadre de la consultation des services lors de l'arrêt. Le service ADS avait soulevé plusieurs interrogations et propositions d'améliorations de la rédaction du règlement écrit à la lumière de l'historique d'instruction sur la commune et des derniers contentieux connus sur le territoire de Troyes Champagne Métropole.

Le présent compte-rendu, sous la forme d'un relevé de décisions, sera porté à la connaissance du public dans le cadre de l'enquête publique. Il est noté que les modifications visent à améliorer la lisibilité du document et ainsi faciliter son instruction et son appréhension pour les pétitionnaires. Les modifications apportées ne constituent donc pas des changements d'orientations fondamentaux de la commune.

Les modifications apportées sont les suivantes :

- Les définitions en introduction seront complétées des définitions du lexique national de l'urbanisme.
- Concernant le risque de remontées de nappes : Il conviendra d'utiliser la terminologie utilisée par le BRGM et Géorisques à savoir « débordements de nappes et inondations de caves ». La carte est présente au rapport de présentation mais est dite annexée au dossier de PLU. Une pièce annexe 5^E sera créée pour répondre à cela.

En zone UA et 1AU

- Les justifications du PLU seront complétées pour préciser qu'il revient au pétitionnaire d'effectuer les études préalables à la réalisation d'une piscine dans les espaces soumis à ce risque.
- Le terme de « surface de plancher » sera systématiquement remplacé dans le règlement par le terme d'emprise au sol.
- Une disposition sera ajoutée à l'article II-1-c expliquant que les annexes ne doivent pas être implantées sur plus de deux limites séparatives. Cette disposition couplée aux définitions du lexique national de l'urbanisme permettra de limiter la taille des annexes comme l'envisage la jurisprudence pour éviter des annexes démesurées par rapport aux constructions principales.
- Les dispositions précisant que des extensions de type véranda permettront la réalisation de toitures à un pan seront complétées pour préciser qu'elles s'appliquent également aux toitures terrasses.
- La disposition sur les clôtures précise « un grillage simple sur potelets minces ». Le terme de « simple » sera supprimé car il semble superfétatoire.
- Les règles concernant le stationnement seront simplifiées en supprimant la mention de « surface de vente » pour préférer la mention « d'emprise au sol ».
- Les règles concernant les dimensionnements de voirie seront revues pour préciser que l'emprise minimum de la voirie sera de 6,00 mètres pouvant être réduite à 4,50 mètres dans le cas d'une voirie en sens unique. Les règles précédentes étaient trop importantes et auraient pu causer des problèmes d'instruction.

En zone UE

- Les dérogations pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de service public seront supprimées car la zone n'admet que ce type d'équipements, cette disposition n'apparaît donc pas nécessaire.
- Il sera précisé que la disposition concernant l'implantation des constructions en limites séparatives ne s'applique qu'au secteur UEc, les autres zones s'implantant de manière libre.
- La disposition ainsi que le schéma suivant seront donc supprimées puisque les constructions peuvent s'implanter de manière libre.
- La règle concernant les clôtures sera réécrite de manière à la simplifier. Seuls seront interdits les murs pleins conformément à la remarque du SCoT dans le cadre de son avis.

En zone UY

- La mention de l'applicabilité des règles sur tous les terrains dans le cadre d'une division en propriété ou en jouissance sera ajoutée dans cette zone car elle est manquante alors qu'elle apparaît dans les autres zones.
- La règle concernant les tailles minimales de voirie sera supprimée. En effet, la zone étant déjà en activité et complète, aucune voirie nouvelle ne pourrait être créée.

En zone A et N

- Les dispositions portant sur la doctrine Zone Humide à savoir l'impossibilité totale de construire sur des zones humides identifiées au titre de la loi sur l'eau et la limitation à 30% d'emprise au sol dans les zones à dominante humide de la DREAL.